

Expansão das Segundas Residências e Desenvolvimento Local – O Caso do Concelho de Lagos

Milvia Isabel da Costa Fonseca

**Dissertação de Mestrado em Gestão do Território
Área de Especialidade – Território e Desenvolvimento**

Dissertação apresentada para cumprimento dos requisitos necessários à obtenção
do grau de Mestre em Gestão do Território: Área de Especialidade – Território e
Desenvolvimento, realizada sob a orientação científica de Professora Doutora Maria
de Nazaré Oliveira Roca

RESUMO

Expansão das segundas residências e desenvolvimento local – o caso do concelho de Lagos

Milvia Fonseca

PALAVRAS-CHAVE: segundas residências / desenvolvimento local / habitação / Lagos

Nas últimas décadas, em Portugal, à semelhança de outros países europeus, tem havido uma expansão significativa de segundas residências. Apesar da importância do fenómeno em Portugal, este tem sido pouco estudado, o que poderá ser devido ao facto de as segundas residências serem perspectivadas de diferentes formas, ao nível das políticas nacionais. A expansão das segundas residências deve-se a diversos factores de natureza económica, social, cultural e / ou psicológica, nomeadamente, a melhoria do nível de vida da população, o desenvolvimento dos transportes e das telecomunicações, o desejo de passar tempo de qualidade com a família, entre outros. A expansão de um tipo de alojamento como as segundas residências tem múltiplos efeitos sobre o território, os quais podem assumir contornos muito variados, tendo-se analisado nesta dissertação, os efeitos económicos, ambientais, sociais e culturais.

Como caso de estudo foi escolhido o concelho de Lagos. Neste concelho, a expansão das segundas residências tem assumido contornos muito significativos. Entre 2001 e 2011, os alojamentos de segunda residência aumentaram 47%, enquanto na totalidade do território nacional essa taxa de crescimento foi de 23%. No concelho, em 2011, 42% dos alojamentos clássicos eram de uso sazonal ou secundário.

Os resultados obtidos através da aplicação de inquéritos de opinião no concelho em estudo permitiram proceder a uma caracterização das segundas residências. Como principais causas da expansão significativa desse fenómeno, os inquiridos (representantes das Juntas de Freguesia, da Câmara Municipal, de uma Associação de Desenvolvimento e agentes imobiliários) destacaram as características físicas do território, nomeadamente o clima, a proximidade a praias e a beleza natural. Os proprietários de segundas residências são na sua maioria, provenientes da Área Metropolitana de Lisboa e do estrangeiro (sobretudo do Reino Unido, da Irlanda e Alemanha). Os proprietários nacionais são maioritariamente pessoas não idosas, enquanto os proprietários estrangeiros tendem a pertencer a um grupo etário mais avançado. Estas diferenças poderão justificar os diferentes padrões de utilização das segundas residências: a população nacional usa as segundas residências em fins-de-semana prolongados e nas férias de Verão, enquanto a população estrangeira usa as segundas residências em períodos mais longos.

Ao nível dos efeitos das segundas residências no desenvolvimento territorial do concelho, o trabalho de campo permitiu concluir que apesar de se terem identificado alguns efeitos negativos, prevalecem os impactos positivos das segundas residências sobre o território. A maioria dos inquiridos destacou que as segundas residências são relevantes para o desenvolvimento local.

ABSTRACT

Second homes expansion and local development - the case of the municipality of Lagos

Milvia Fonseca

KEYWORDS: second homes / local development / housing / Lagos

In Portugal, like other European countries, has been registered a significant expansion of second homes. Despite the importance of the phenomenon in Portugal, there have been few studies on the subject, which could be due to the fact that second homes are conceptualized in different ways, by national policies. The expansion of second homes can be the result of various economic, social, cultural and / or psychological factors, in particular, the improvement of the standard of living of the population, the development of transport and telecommunications networks, the desire to spend quality time with family, among other factors. The expansion of second homes has multiple effects on territorial development. This dissertation analyzed its economic, environmental, social and cultural impacts.

The municipality of Lagos was chosen as a case study, because it is a territory in which the expansion of second homes has been very significant. Between 2001 and 2011, the number of second homes increased 47%, whereas in all the national territory the growth rate was 23%. In 2011, in the municipality, 42% of households were second homes.

Based on opinion surveys in Lagos a characterization of second homes was produced. The main causes of the significant expansion of this phenomenon that were appointed by the interviewees (local authorities, development associations, real estate agents) are the physical features of the territory, including climate, proximity to beaches and natural beauty. The owners of second homes are mostly from the Lisbon Metropolitan Area and from abroad (particularly from the United Kingdom, Ireland and Germany). The national owners are mostly non-elderly persons, while the foreign owners tend to be in a more advanced age. These differences may explain the different patterns of use of second homes: the national population uses second homes on long weekends and summer holidays, while the foreign population uses second homes for longer stays.

With regard to the effects of second homes in territorial development of the municipality, the field work showed that despite the fact that some negative effects were identified, the positive territorial impacts of second homes prevail. Most respondents assumed that second homes are relevant to local development.

**Modelo Formal de Apresentação de Teses
e Dissertações na Faculdade de Ciências Sociais e Humanas**

Nome Completo do Autor

**Dissertação/ Trabalho de Projecto/ Relatório de Estágio
de Mestrado em ...**

Tese de Doutoramento em ...

Data (Mês, Ano)

ÍNDICE

1. Introdução	1
2. Enquadramento das segundas residências nas políticas de habitação	3
3. Enquadramento teórico-conceitual	7
4. Metodologia	11
5. O fenómeno das segundas residências na Europa e em Portugal	17
5.1. Causas e motivações para a escolha da segunda residência	24
5.2. Caracterização das segundas residências e seus proprietários	28
5.3. Impactos das segundas residências no desenvolvimento territorial	32
6. A Expansão das Segundas Residências no Concelho de Lagos	38
6.1. Caracterização do concelho de Lagos	38
6.2. Evolução do Parque Habitacional	44
6.3. Causas e motivações para a escolha da segunda residência no concelho de Lagos ..	53
6.4. Caracterização das segundas residências e de seus proprietários, no concelho de Lagos.....	56
6.5. Efeitos das segundas residências no desenvolvimento territorial do concelho de Lagos.....	69
7. Considerações finais.....	73
8. Referências Bibliográficas	77
9. Outra bibliografia consultada	81
10. Lista de figuras	82
11. Lista de quadros	84
12. Anexo I.....	86
13. Anexo II.....	87

1. INTRODUÇÃO

Em Portugal, assistiu-se nas últimas décadas à expansão muito significativa de segundas residências. Segundo dados censitários, em 1981, existiam em Portugal 184.121 alojamentos de uso sazonal ou secundário, o que equivalia a 6% dos alojamentos clássicos. Em 2011 seu número aumentou para 1.133.166, o que corresponde a 19% dos alojamentos clássicos. Ou seja, entre 1981 e 2011, verificou-se um aumento de segundas residências, de cerca de 515% (enquanto que no mesmo período os alojamentos de residência habitual registaram um aumento de cerca de 44%).

Com o aumento exponencial das segundas habitações, intensificou-se a discussão sobre as questões ambientais, económicas, sociais e culturais associadas a este tipo de uso do solo. A sua crescente importância nos mercados imobiliário e turístico, em Portugal e em outros países do Sul da Europa, leva a que se tenha tornado num negócio de grande rentabilidade (ROCA et al, 2008).

Assistiu-se a uma aproximação crescente entre os sectores do imobiliário e do turismo (mais concretamente na sua vertente do turismo residencial). Assim, encontram-se destinos turísticos que não disponibilizam apenas produtos e serviços turísticos gerais, constituindo-se igualmente como desejados destinos de segunda habitação, tornando ainda mais importante o planeamento e a definição de políticas de gestão do território, de modo a prever os seus efeitos e acautelando eventuais aspectos negativos.

Até há muito pouco tempo não existia em Portugal investigação científica aprofundada sobre o tema da segunda residência, o que impede a existência de uma política nacional de regulação da expansão das segundas residências, adequada e eficaz.¹

As segundas residências têm múltiplos impactos económicos, sociais, ambientais e culturais, pelo que se depreende a sua importância como um uso do solo que tem de ser considerado nas políticas de ordenamento e desenvolvimento territorial.

¹ Em Portugal, na recente investigação científica sobre este tema, destaca-se o Projeto SEGEX - Expansão das Segundas Residências e Planeamento do Desenvolvimento Territorial, financiado pela Fundação para a Ciência e Tecnologia, como o primeiro projeto dedicado ao estudo da expansão das segundas residências e os seus impactos no desenvolvimento regional e nacional.

Para uma boa gestão das áreas em que há uma forte expansão das segundas residências é fundamental o conhecimento dos seus impactos. Só assim se poderão desenvolver políticas de desenvolvimento do território integradas e capazes de satisfazer as necessidades da população. É por isso importante definir uma estratégia de acção acerca do fenómeno da expansão da segunda habitação.

2. ENQUADRAMENTO DAS SEGUNDAS RESIDÊNCIAS NAS POLÍTICAS DE HABITAÇÃO

A expansão das segundas residências é um fenómeno que tem vindo a ser tratado nas políticas de desenvolvimento territorial e sectorial em Portugal. No entanto, as suas consequências são perspectivadas de modo muito diferente nos documentos que traduzem essas políticas. Exemplo desta diversidade são o Plano Estratégico Nacional de Turismo (PENT), no qual o turismo residencial é identificado como um dos dez produtos turísticos estratégicos do país (os quais devem ser consolidados e desenvolvidos) e o Programa Nacional da Política do Ordenamento do Território (PNPOT), para o qual a expansão das segundas residências deve ser controlada, devido aos seus impactos negativos sobre a sustentabilidade do uso do solo e da paisagem (ROCA et al, 2010).

O Plano Estratégico Nacional do Turismo (PENT), apresenta os *Resorts Integrados*² e o Turismo Residencial, como um dos dez produtos turísticos estratégicos³. A selecção destes dez produtos turísticos baseou-se nos recursos nacionais, nos factores que distinguem Portugal e no seu potencial de crescimento no futuro.

Apesar de o PENT não apresentar informação sobre a importância dos *Resorts Integrados* e Turismo Residencial no total de viagens realizadas na Europa, é apresentada no documento a estimativa de que cerca de três milhões de europeus têm propriedades de alojamento turístico fora do seu país (sendo que cerca de 30% deste grupo possui a propriedade num *Resort Integrado*), e que este é um mercado em que a previsão de crescimento para os próximos anos é de 8 a 12% ao ano. O Reino Unido e a Alemanha são os países que mais têm contribuído para o crescimento dos *Resorts Integrados* e Turismo Residencial, pois nos últimos cinco anos, os seus nacionais adquiriram 90% das habitações. Os alemães procuram uma casa para férias, enquanto os britânicos procuram uma residência que se venha a tornar habitual ou uma forma de investimento. (PENT, 2007⁴)

² “Resorts Integrados são espaços onde os arquétipos físicos assentam em conjuntos de unidades de alojamento de tipologia variada, que se ancoram num núcleo que centraliza actividades de comércio e lazer” (Patuleia et al, 2011, p. 50). Contudo, o termo resort integrado não aparece em nenhum documento legal relacionado com o turismo (ROCA et al, 2009a).

³ Os restantes dez produtos turísticos estratégicos são: Sol e Mar, Touring Cultural e Paisagístico, City Break, Turismo de Negócios, Turismo de Natureza, Turismo Náutico, Saúde e Bem Estar, Golf, Gastronomia e Vinhos.

⁴ Não são referidos os estudos nos quais o PENT se baseou.

No PENT são identificadas como regiões com maior potencial para desenvolvimento do produto *Resorts* Integrados e Turismo Residencial, as regiões de Lisboa, Algarve, Alentejo e o pólo Oeste, enquanto que a intervenção prioritária deve incidir sobre o Algarve, o Alentejo e o pólo Oeste.

Relativamente ao Algarve, este tipo de produto turístico surge descrito no PENT (2007, p.75): “o crescimento a curto prazo no Algarve deverá ter como base os produtos Sol e Mar, Golfe e Turismo de Negócios. O produto *core* Sol e Mar deverá ter uma oferta multi-segmentada e de estação alargada. A aposta no Turismo de Negócios e no Golfe pretende reduzir a sazonalidade. O Algarve possui ainda recursos para oferecer Turismo Náutico, *Resorts* Integrados e Turismo Residencial, e Saúde e Bem-estar”. Para a valorização do potencial da região, o PENT destaca a importância de existir uma política de ordenamento do território que tenha em conta a valorização do ambiente, a protecção da orla costeira e a preservação do património.

Este documento orientador destaca a importância da aposta na qualidade e não na quantidade.

Por sua vez, o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) alerta para a importância da valorização da paisagem e identifica a pressão exercida pelo turismo e pelas residências secundárias como uma importante causa de profundas transformações dos espaços periurbanos.

O PNPOT (2007, p.16) apesar de não apresentar uma análise clara sobre a segunda habitação, defende como um dos seus seis objectivos estratégicos “conservar e valorizar a biodiversidade, os recursos e o património natural, paisagístico e cultural, utilizar de modo sustentável os recursos energéticos e geológicos, e monitorizar, prevenir e minimizar os riscos”, no âmbito do qual são definidos 11 objectivos específicos, entre eles, o de “definir e executar uma política de ordenamento e gestão integrada da zona costeira, nas suas componentes terrestre e marítima”. Manifesta assim neste objectivo específico, uma atenção à sensibilidade e dinamismo dos ecossistemas litorais, que são espaços que exercem uma grande atracção sobre as populações e as actividades económicas, gerando-se por vezes conflitos de uso entre o património ambiental e as actividades humanas.

Assim sendo, o PNPT (2007, p.22) defende que as zonas litorais devem ser “objecto de uma atenção particular no ordenamento e planeamento territorial e alvo de medidas de política que promovam o seu uso sustentável, bem como a coordenação das intervenções das várias entidades administrativas com competências neste domínio, promovendo uma visão integrada dos ciclos hidrológicos regionais, incluindo os ciclos de materiais e a dinâmica costeira”.

Relativamente ao Plano Estratégico de Habitação, apesar de algumas das dificuldades de gestão do sector decorrerem do facto do peso relativo da segunda habitação ser muito elevado, este documento não apresenta orientações / estratégias a implementar nesse domínio.

No entanto, no diagnóstico do Plano Estratégico de Habitação (2008, p. 188 - 189), são identificadas como dificuldades da região algarvia, entre outras:

- “Sector imobiliário extremamente inflacionado devido à vocação turística do território;
- Mercado de arrendamento fundamentalmente dirigido ao turismo pelo que não só os seus preços são elevados, para compensar a concentração sazonal da procura, como a própria selecção dos arrendatários poderá ser mais restritiva por motivos de salvaguarda do património;
- Dificuldades de acesso ao mercado de: públicos residentes (jovens / jovens casais / agregados com apenas 1 empregado); públicos sazonais (construção civil e empregados de serviços turísticos)”.

Na base desta falta de concordância entre as políticas nacionais deverá estar o facto de as mesmas não serem fundamentadas em conhecimentos aprofundados sobre o fenómeno de expansão das segundas residências, o que revela a necessidade de se desenvolverem estudos científicos sobre o mesmo, incidindo sobre as suas causas, processos e impactos no território. Uma efectiva gestão dos efeitos actuais e futuros da expansão das segundas residências, só será possível se for acompanhada de um inventário sobre a situação existente e da compreensão das origens e características deste fenómeno. Como destacam Roca et al (2010) os impactos do turismo de segunda residência devem ser analisados e avaliados dado ser esse um produto turístico que fornece aos proprietários de segundas residências uma grande variedade de serviços, nomeadamente a manutenção da casa (limpeza, lavandaria,

engomadoria, pequenos trabalhos de reparação), animação cultural, instalações desportivas, spas e serviços de saúde, serviços pessoais, estabelecimentos comerciais, etc.

As políticas seguidas, as características da sociedade e da estrutura económica, bem como as especificidades geográficas, mudam ao longo do tempo e do espaço, afectando as características e formas em que se processa a expansão das segundas residências e devem ser tidas em conta quando se pretendem fazer comparações entre países. As diferenças ao nível das políticas de ordenamento do território e de outros mecanismos de regulação entre países, constituem um aspecto marcante das diferenças registadas ao nível da expansão das segundas residências. Por outro lado, as diferenças relativamente às políticas de ordenamento e desenvolvimento do território e a forma como as segundas residências são nelas abordadas, podem estar relacionadas com factores culturais e com o modo como esse tipo de alojamento é encarado na sociedade, ou seja, se é exclusivo de certos grupos sociais ou é acessível a toda a população.

Alguns dos maiores conflitos relacionados com o uso do solo “segunda residência” surgiram em situações em que existia um sistema de regulação restritivo, que impunha limitações ao aparecimento de novas residências, tendo a propriedade de uma segunda residência, de passar pela aquisição de habitações já existentes. Segundo Paris (2006), nos países do Norte da Europa, da Europa Meridional e, na Republica da Irlanda e Irlanda do Norte existiu uma abordagem permissiva (ao nível do planeamento) sobre as segundas habitações. O mesmo tipo de permissividade verificou-se face ao generalizado desenvolvimento das segundas residências em países como os Estados Unidos da América, Canadá, Austrália e Nova Zelândia. Pelo contrário no Reino Unido e nos Países Baixos, a sua expansão esteve sujeita a um planeamento restritivo, sobretudo nas áreas rurais.

3. ENQUADRAMENTO TEÓRICO-CONCEPTUAL

Num estudo sobre segundas residências, a definição do conceito assume a maior importância. Contudo, é notória a falta de consenso sobre o conceito, o que se deve à complexidade das causas, das características, da frequência com que as segundas residências são ocupadas bem como da finalidade de uso das mesmas. (ROCA et al, 2008)

Consequentemente, verifica-se também uma grande variedade de termos usados, relacionados com o conceito de segunda residência: “holiday homes, summer homes, recreation homes, cabins, lodges, cottages, huts, flats, apartments, chalets, villas, sport cabins and farm houses” (MARJAVAARA, 2008, p.7). Também ao nível dos diversos organismos responsáveis pela elaboração dos Censos em diferentes países, são usadas várias definições sobre muitas questões relacionadas com a habitação. Em muitos desses organismos a segunda residência não chega a ser analisada (PARIS, 2006).

Com esta mesma questão se defrontou CRAVIDÃO (1988, p. 11-12), tendo então feito referência a algumas das definições encontradas e aos respectivos autores:

- BARBIER, Bernard (1965) - residência secundária “é o alojamento que pertence a um individuo que já possui uma habitação principal, que reside na maior parte dos casos na cidade ou pelo menos bastante afastado da sua casa de campo e que aqui se dirige aos fins-de-semana e em férias”. A residência secundária poderá ser, de acordo com o mesmo autor, uma “habitação que seja alugada parcialmente durante o ano”, podendo algumas residências encontrar-se próximas da cidade onde o proprietário reside.
- BETEILLE, Roger (1970) - residência secundária “comporta os alojamentos de férias ou de fim-de-semana habitados durante esse período de tempo pelo seu proprietário (caso mais vulgar) ou os alojamentos alugados ao ano por uma família que aí se desloca regularmente”.
- MONTERO, Maria Jesus Miranda (1983) - residência secundária é um conceito que inclui “todas as vivendas construídas de forma fixa que se utilizam apenas durante as férias, fins-de-semana ou períodos de ócio em geral, tendo como excepção o regime de aluguer por períodos curtos”.

Como conclusão da pesquisa efectuada CRAVIDÃO (1988, p.12) concluiu que o conceito de residência secundária está associado “à existência de uma residência principal. Além disso consideramos como englobadas naquele conceito todas as habitações utilizadas quer em fins-de-semana, férias ou outros períodos de ócio, pelo seu proprietário, familiares e amigos, podendo também ser alugada ao ano”.

Quanto a MARJAVAARA (2008, p.7) definiu o conceito de segunda habitação do seguinte modo: “a second home is a dwelling used for temporal visits by the owner or someone else, and is not the user’s permanent place of residence”.

COLÁS (2004) refere-se a um novo modelo de “residencia multiple” que integra a “vivienda habitual”, que permite cumprir obrigações profissionais e a “vivienda secundária”, mais relacionada com as actividades de lazer. A população deixa assim de estar limitada a um só lugar. Para este autor, residência secundária é aquela que não é usada como residência principal ou habitual, podendo ser usada para lazer, mas também para trabalhar (ou seja, não está em causa o uso que é dado à habitação).

PARIS (2008) apresentou uma proposta de tipologia da segunda residência e “multiple residence”, baseada na forma como as habitações são usadas, de acordo com a qual existem três tipos de habitações:

1ª) Primeira residência – habitação ocupada pelos seus proprietários durante todo ou quase todo o ano;

2ª) Segunda residência e “multiple residence” – incluem-se nesta categoria várias situações:

- a) Residência usada pelos proprietários e / ou outros membros da família apenas em momentos de lazer (fins de semana e férias);
- b) Os proprietários podem ter mais do que uma segunda habitação, daí o termo “multiple residence” – são casos em que os proprietários possuem várias residências em diferentes locais, sendo possível identificar entre elas uma primeira residência, ou não (quando todas são usadas por diferentes períodos, que variam de ano para ano);
- c) “*Pieds-a-terre*” – segundas residências usadas sobretudo como locais de trabalho (afastadas das primeiras residências);

- d) *“Other non-commercial family uses”* - residências usadas pela família (ou parte dos seus membros) durante alguns períodos (ex: período de estudo na universidade).

3º) Propriedades de investimento – residências adquiridas para alcançar um retorno de capital, mas que não são ocupadas pelos seus proprietários.

PARIS (2007) defende que não existe uma clara distinção entre o mercado da habitação e o mercado do turismo, podendo uma mesma habitação ter uma utilização pessoal pelo seu proprietário, para lazer, ou ter uma utilização comercial sendo colocada no mercado de arrendamento. Para este autor, o conceito de segunda residência refere-se ao modo como as habitações são usadas e não à duração dessa utilização ou às características específicas das mesmas.

Grande parte da literatura sobre residências secundárias surge associada a estudos sobre lazer, turismo, espaço rural, cultura e planeamento. Pelo contrário, em literatura sobre habitação, encontra-se pouca informação relacionada com as segundas habitações (PARIS, 2006), o que demonstra por um lado, a dificuldade em encontrar-se um conceito bem definido e por outro lado, que esta área de investigação se encontra “repartida” entre outras áreas, nomeadamente, a habitação, o turismo, a mobilidade.

Segundo Coppock “the dynamic character of the second home, particularly the changing relationship between the first and second home... makes identification and measurement difficult”. (PARIS, 2007, p.4, citando COPPOCK, 1977)

Apesar da diversidade de conceitos utilizados, poder-se-ão apontar alguns aspectos comuns a um grande número de definições propostas, nomeadamente: existência de uma primeira habitação para se poder falar em segunda habitação; frequência de utilização (não permanente); regime de propriedade. Em torno deste último aspecto existe uma maior complexidade pois a classificação de casas arrendadas para férias, como residências secundárias, não é consensual (CALDEIRA, 1995).

Neste trabalho, utilizou-se a definição de segunda residência do Instituto Nacional de Estatística, segundo o qual, os conceitos “alojamento familiar de segunda residência” e “alojamento familiar ocupado com uso sazonal” são conceitos sinónimos que correspondem a “alojamento familiar ocupado que é apenas utilizado periodicamente e no qual ninguém tem

residência habitual”⁵. A escolha desta definição baseou-se no facto de o INE constituir-se como a fonte de dados quantitativos que permite estudar as características e a evolução do fenómeno, em Portugal e, por outro lado, abrange todos os usos que a segunda residência pode ter e que podem ir além das actividades de lazer.

⁵ http://metaweb.ine.pt/sim/conceitos/Detalhe.aspx?cnc_cod=4488&cnc_ini=28-04-2009

4. METODOLOGIA

O desenvolvimento do Projecto de Dissertação sobre Expansão das Segundas Residências e Desenvolvimento Local – o caso do Concelho de Lagos abrange trabalho desenvolvido em gabinete e trabalho de campo.

Na fase de elaboração da Proposta de Dissertação, foram identificados como objectivos principais:

- Identificar as causas do desenvolvimento da segunda habitação na Europa e em Portugal;
- Caracterizar as segundas residências na Europa e em Portugal;
- Identificar os efeitos das segundas residências no desenvolvimento territorial.
- Identificar a percepção de diversos agentes locais sobre a expansão das segundas residências do concelho de Lagos;
- Identificar as causas da expansão das segundas residências no concelho de Lagos;
- Caracterizar as segundas residências e seus proprietários no concelho de Lagos;
- Caracterizar a expansão das segundas residências no concelho de Lagos;
- Identificar os efeitos das segundas residências no desenvolvimento territorial do concelho de Lagos.

Para avaliação quantitativa da expansão das segundas residências em Portugal e, particularmente no Algarve e em Lagos, utilizaram-se dados dos Recenseamentos da População e da Habitação de 1981, 1991⁶, 2001 e 2011⁷, do Instituto Nacional de Estatística, única fonte de dados que permite estudar a evolução e características do fenómeno em Portugal. Disponibilizam-se dados estatísticos sobre as seguintes variáveis:

⁶ Em 1981 e 1991 os actuais “alojamentos de uso sazonal ou secundário”, não incluíam os “alojamentos com ocupante ausente”

⁷ Relativamente ao Recenseamento de 2011, trata-se de dados provisórios disponibilizados pelo INE a 7 de Dezembro de 2011

- 1) Famílias clássicas⁸;
- 2) Alojamentos familiares clássicos⁹;
- 3) Alojamentos familiares de residência habitual¹⁰;
- 4) Alojamentos de uso sazonal ou secundário;
- 5) Alojamentos clássicos de uso secundário ou sazonal segundo a época de construção do edifício;
- 6) Alojamentos clássicos de uso secundário ou sazonal segundo o número de alojamentos por edifício.

As variáveis mencionadas acima permitiram produzir os seguintes indicadores estatísticos:

- Proporção de alojamentos de segunda residência no total de alojamentos clássicos (%), em 2001 e 2011, a nível de freguesia, concelho, NUTS III, Portugal - indicador da importância dos alojamentos de segunda residência, no total de alojamentos das freguesias.
- Taxa de crescimento dos alojamentos clássicos e famílias (%), para o período compreendido entre 1981 e 2011, a nível de concelho, NUTS III, Portugal - indicador do ritmo de evolução desse tipo de alojamento e das famílias.
- Taxa de crescimento dos alojamentos de residência habitual (%), para o período compreendido entre 1981 e 2011, a nível de concelho, NUTS III, Portugal - indicador do ritmo de evolução desse tipo de alojamento.

⁸ Famílias clássicas - Conjunto de pessoas que residem no mesmo alojamento e que têm relações de parentesco (de direito ou de facto) entre si, podendo ocupar a totalidade ou parte do alojamento. Considera-se também como família clássica qualquer pessoa independente que ocupe uma parte ou a totalidade de uma unidade de alojamento

⁹ Alojamento Familiar Clássico - Local distinto e independente, constituído por uma divisão ou conjunto das divisões e seus anexos, num edifício de carácter permanente, ou numa parte distinta do edifício (do ponto de vista estrutural), que pelo modo como foi construído, reconstruído, ampliado ou transformado, se destina à habitação na condição de no momento de referência não estar a ser utilizado totalmente para outros fins

¹⁰ Alojamentos familiares de residência habitual: alojamento familiar ocupado que constitui a residência principal e habitual de, pelo menos, uma família. Os alojamentos de residência habitual em conjunto com os alojamentos de uso sazonal constituem os alojamentos familiares ocupados (alojamentos familiares que, no momento censitário, não está disponível no mercado de habitação)

- Taxa de crescimento dos alojamentos de uso sazonal ou secundário (%), para o período compreendido entre 1981 e 2011, a nível de freguesia, concelho, NUTS III, Portugal – indicador do ritmo de evolução desse tipo de alojamento.
- Alojamentos clássicos, por forma de ocupação do alojamento (%), para o período compreendido entre 1981 e 2011, em Portugal, NUT III – Algarve e concelho de Lagos – indicador da constituição dos alojamentos clássicos ao longo do tempo.
- Proporção de alojamentos de uso sazonal ou secundário em edifícios principalmente de uso residencial¹¹ com um alojamento no total de alojamentos de uso sazonal ou secundário (%), em 2001, a nível de concelho, NUTS III, Portugal - indicador da importância de segundas residências em habitação unifamiliar, mais característica de áreas peri-urbanas e rurais.
- Proporção de alojamentos de uso secundário em edifícios principalmente de uso residencial com dez ou mais alojamentos no total de alojamentos de uso sazonal ou secundário (%), em 2001 – a nível de concelho, NUTS III, Portugal indicador da importância de segundas residências em edifícios um indicador da importância de segundas residências em edifícios de vários andares, característica de áreas urbanas.
- Proporção de alojamentos de uso sazonal ou secundário em edifícios construídos entre 1991 e 2001 no total de alojamentos de usos sazonal ou secundário (%), ao nível de concelho, NUTS III, Portugal – indicador da importância dos alojamentos de construção recente.
- Proporção de alojamentos de uso sazonal ou secundário numa determinada freguesia no total dos alojamentos de uso secundário no concelho de Lagos (%), em 2011 – indicador da distribuição das segundas residências pelas freguesias do concelho.

¹¹ Edifício principalmente residencial - Edifício em que a maior parte da sua área útil estava, no momento censitário, destinada à habitação humana

Os dados relativos ao concelho de Lagos (sempre que disponível, ao nível da freguesia) são comparados com os do Algarve e com os do País como um todo. A comparação de dados concelhios com aqueles a nível nacional e regional, permite identificar semelhanças e diferenças no que diz respeito à evolução do fenómeno, fazendo assim um enquadramento do mesmo. Tendo em conta que o concelho de Lagos apresenta freguesias com características diferentes entre si, seria desejável que todas as análises fossem feitas a esse nível, de modo a compreender melhor a distribuição do fenómeno no território concelhio, no entanto tal não foi possível para todos os indicadores tratados, por indisponibilidade de dados desagregados a esse nível.

Para estudar o fenómeno de expansão das segundas residências no concelho de Lagos, procedeu-se ainda à realização de trabalho de campo que consistiu na aplicação de inquéritos de opinião a várias entidades que trabalham na área em estudo, em diferentes áreas de actuação e em diferentes territórios. Pretendeu-se com a aplicação dos questionários obter a opinião das entidades relativamente a:

- Expansão de segundas residências no concelho – identificando localidades / áreas em que o crescimento das segundas residências tem sido mais notório;
- Características dos proprietários de segundas residências – identificando a sua origem geográfica, constituição do agregado familiar, relações entre os proprietários de segundas residências e entre estes e a comunidade local;
- Características das segundas residências – quanto à frequência de utilização, tipo de habitação, estado de conservação e idade da construção da habitação;
- Impactos (positivos e negativos) da expansão das segundas residências, em suas dimensões ambiental, económica, social e cultural.

O desenho e estrutura dos inquéritos teve por base os questionários já elaborados e aplicados no âmbito do Projecto SEGEX - Expansão das Segundas Residências e Planeamento do Desenvolvimento Territorial.

Foram aplicados dois inquéritos distintos a diferentes entidades e com objectivos específicos.

Inquérito 1 – aplicado a:¹²

- Câmara Municipal de Lagos;
- Juntas de Freguesia de: Barão de S. João, Bensafrim, Luz, Odiáxere, Santa Maria, São Sebastião;
- Associação de Desenvolvimento Local – Vicentina;
- Associação de Comerciantes e Serviços da Região do Algarve;
- Associação Empresarial do Barlavento Vicentino.

Pretendeu-se com a aplicação deste inquérito, obter a opinião de entidades públicas cuja acção decorre em grande proximidade com as comunidades locais, relativamente ao fenómeno da segunda residência, nomeadamente ao nível das características das habitações, dos seus proprietários, da utilização dada às habitações, das interacções que se estabelecem com as populações locais, das causas e das consequências da expansão da segunda habitação. Alguns campos dos inquéritos ficaram por preencher, por desconhecimento de quem estava a responder ao mesmo (o que constitui uma limitação aos resultados encontrados). Apenas uma das Juntas de Freguesia contactadas (S. Sebastião) não aceitou colaborar com elaboração deste Projecto de Dissertação de Mestrado.

Relativamente aos contactos estabelecidos com as Associações, pretendia-se obter a opinião de entidades que actuam de um modo diferente no território sobre os mesmos aspectos (características das habitações, dos seus proprietários, da utilização dada às habitações, das interacções que se estabelecem com as populações locais).

Apenas uma das Associações contactadas (Vicentina) aceitou colaborar com o projecto.

Inquérito 2 – aplicado a:¹³

- Empresas imobiliárias.

As empresas imobiliárias, enquanto empresas que contactam directamente com os potenciais proprietários e com os proprietários de segundas residências podem contribuir para um maior conhecimento do fenómeno de expansão da segunda habitação. Para tentar identificar o número de empresas imobiliárias existentes no concelho, efectuou-se uma

¹² Ver anexo I

¹³ Ver anexo II

pesquisa em directórios de empresas. No entanto, o resultado da pesquisa não foi muito exacto pois algumas empresas que se identificam como imobiliárias não exercem efectivamente essa actividades, enquanto que outras que surgiram no resultado da pesquisa já encerraram actividade há algum tempo. Realizou-se assim um trabalho de campo para tentar identificar as empresas imobiliárias que se encontram em funcionamento no concelho, tendo-se chegado ao número de 20 empresas, as quais foram contactadas presencialmente, por telefone e / ou e-mail, entre Dezembro de 2011 e Janeiro de 2012. Não foi possível obter resposta de todas as empresas contactadas, o que ficou a dever-se a diversos motivos: encontravam-se fechadas no momento do contacto, por recusa simples em responder ou por não terem apresentado resposta em tempo útil. Assim, consideraram-se apenas oito respostas.

As fases de trabalho aqui descritas permitiram reunir os dados necessários a, numa última fase, definir orientações para o enquadramento das segundas residências numa futura política de habitação.

De notar ainda que na fase de elaboração da proposta de dissertação se havia definido o objectivo de “identificar as orientações das políticas de habitação ao nível europeu e nacional sobre a segunda habitação”. Viria no entanto a constatar-se posteriormente, que o desenvolvimento desse tema constituiria um trabalho por si só, pelo que esse ponto acabou por se traduzir apenas numa análise crítica do que se encontra publicado.

5. O FENÓMENO DAS SEGUNDAS RESIDÊNCIAS NA EUROPA E EM PORTUGAL¹⁴

A existência de segundas residências não é um fenómeno recente. Na Antiguidade Clássica, na Europa Meridional, os elementos da população com mais recursos possuíam casas afastadas das maiores aglomerações, para os seus momentos de lazer.

O fenómeno das segundas residências surgiu e desenvolveu-se em diferentes momentos, em diversos países, assumindo também características diferentes consoante os contextos geográficos em que se inseriam. Distinguem-se assim por exemplo, as casas de verão da Europa Setentrional, normalmente localizadas perto do mar ou de lagos; casas de campo nos países do Sul da Europa, localizadas em redor das cidades, por vezes em terrenos / casas resultantes de heranças familiares. (PARIS, 2006)

É após a Segunda Guerra Mundial e sobretudo a partir dos anos 60 que se assiste à expansão das segundas residências, associada à considerável melhoria do nível de vida das populações, consequência do acelerado crescimento económico, um pouco por toda a Europa, embora em diferentes momentos e com diferentes graus de intensidade nos diversos países. Por exemplo, na Bélgica, foram recenseadas em 1961, 53.578 residências secundárias, existindo uma residência secundária por cada 56 fogos no país, enquanto que no Luxemburgo, entre 1970 e 1976 se registou um aumento de residências secundárias, de cerca de 43%. Em Inglaterra, no período compreendido entre 1994/95 e 2003/04, o aumento de segundas residências foi de cerca de 55%. Na Irlanda do Norte estima-se que existiam em 2001, 5.000 segundas residências, tendo havido entre 1996 e 2001 um crescimento de 65% do seu número (PARIS, 2007). Em França e Itália, no início da década de 90, as residências secundárias representavam cerca de 11% do total de alojamentos (COLÁS, 2004).

Na Península Ibérica, o fenómeno surgiu mais cedo em Espanha - em 1983 já existia uma residência secundária em cada seis famílias (CRAVIDÃO, 1988). Em 2001 existiam em Espanha 3.360.000 residências secundárias, o que representava 16% do total de alojamentos. Em 1991 esses valores eram de 2.923.000 unidades e 17%, respectivamente (COLÁS, 2004).

¹⁴ Para a elaboração desta parte do trabalho procedeu-se à recolha, selecção e revisão crítica da literatura sobre o tema. Destaca-se aqui o importante contributo do Projecto SEGREG - Expansão das Segundas Residências e Planeamento do Desenvolvimento Territorial.

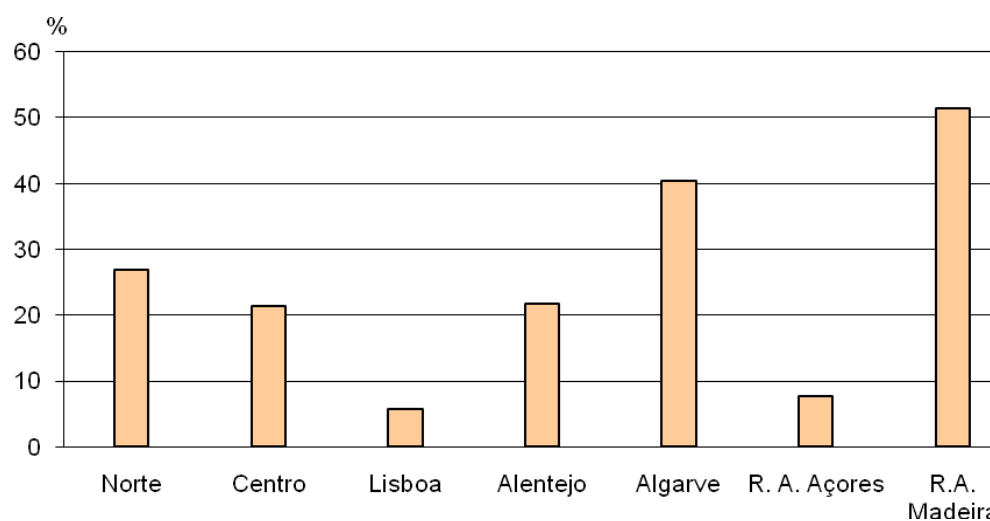
Em Portugal, tal como em outros países da Europa do Sul, o peso das segundas residências, no total das habitações, é maior do que em outros países europeus. (ROCA et al, 2009)

Em Portugal, as residências secundárias começam a surgir (de forma pouco expressiva) nos finais do século XIX, na forma de quintas localizadas em algumas áreas do país, que pertenciam a residentes habituais de Lisboa e do Porto, que nelas passavam alguns períodos ao longo do ano. Sintra, na área de Lisboa e a Foz, na área do Porto, são exemplos de áreas procuradas pelas classes mais abastadas da época. Mais afastadas dos grandes centros urbanos, mas constituindo um atractivo por si só, algumas estâncias termais levaram igualmente ao surgimento de residências secundárias nas suas imediações (são disso exemplo a Curia e o Luso). Assistiu-se posteriormente a uma diversificação e expansão das áreas procuradas para segunda residência com o aumento da divulgação sobre as vantagens dos banhos de mar (que levou ao surgimento de um maior interesse pelas áreas litorais) e com o desenvolvimento dos transportes, que tornaram mais fácil o acesso a novos espaços. (CRAVIDÃO, 1989)

Uma maior expressão do fenómeno só se veio a manifestar em Portugal, mais tarde do que na restante Europa e durante várias décadas esteve limitado a alguns grupos sociais e algumas áreas geográficas. Só recentemente assistiu-se a uma maior expansão das segundas residências. As décadas de 80 e 90 do século XX constituem um marco, no que diz respeito à evolução desse fenómeno, pois assistiu-se a um aumento do acesso à propriedade por parte de um grande número de famílias e, conseqüentemente a um aumento muito significativo de residências secundárias.

Ao nível nacional, o contributo dos alojamentos de residência secundária, para o total de alojamentos clássicos passou de 6% em 1981, para 19% em 2011, ano em que foram recenseados em Portugal 1.133.166 alojamentos de residência secundária. Entre 2001 e 2011, os alojamentos de residência secundária registaram um aumento de 23% (correspondente a 208.747 alojamentos), enquanto que os alojamentos de residência habitual aumentaram 13% (459.544 alojamentos) e os alojamentos clássicos aumentaram 17% (839.014 alojamentos). Este fenómeno de expansão das residências secundárias abrange todo o território nacional, sendo mais expressivo no Algarve e na Região Autónoma da Madeira.

Figura 1 – Alojamentos de residência secundária ou sazonal: variação por NUT II 2001 - 2011 (%)



Fonte: INE, 2001, 2011

ROCA (2009, p.9-17), apresentou uma primeira tipologia dos concelhos de Portugal Continental segundo a expansão das segundas residências, tendo por base informação contida nos Censos da População e da Habitação, de 1991 e 2001¹⁵. As características e a dinâmica das segundas residências em Portugal levaram à identificação de seis clusters de concelhos:

- 1) Concelhos Periurbanos – “...compreende 86 concelhos nas áreas periurbanas de Lisboa e do Porto e de centros urbanos regionais ou subregionais, tanto no litoral como no interior. Caracteriza-se por uma fraca presença mas com uma taxa de variação de segundas residências acima da média nacional e por uma forte presença de segundas residências de construção recente”. (ROCA, 2009, p.9)

Figura 2 – Concelhos Periurbanos



Fonte: ROCA, 2009

¹⁵ Voltará a ser feita referência a esta tipologia de concelhos no capítulo relativo aos efeitos da expansão das segundas residências.

Nas áreas periurbanas assiste-se à melhoria das acessibilidades, que conduziu a que, “muitas segundas residências nas áreas periurbanas pertencentes a pessoas que trabalham na cidade, passaram a ser residências de uso habitual sendo que este processo parece ter continuação nos anos 2000. Essas casas são, também, compradas com a intenção de se tornarem residências habituais após os seus proprietários terem passado à reforma.” (ROCA, 2009, p.10)

Há, também, segundas residências que são usadas em igualdade de tempo com uma primeira habitação, por parte de proprietários profissionalmente activos, uma vez que os transportes, as tecnologias de informação e comunicação e as novas formas de trabalho permitem que a segunda habitação não seja apenas um espaço de lazer, mas também um local de trabalho.

- 2) Concelhos do Espaço Rural Próximo onde “predominam as segundas residências unifamiliares e regista-se um fraco crescimento do número de segundas residências, embora a sua proporção esteja acima da média nacional. Neste cluster, a maioria dos 52 concelhos são contíguos a áreas periurbanas de Lisboa ou de centros urbanos regionais ou subregionais, litorais e interiores” (ROCA, 2009, p.11). Nestas áreas encontram-se segundas habitações que pertencem a antigos residentes que migraram para centros urbanos regionais e sub-regionais, Lisboa ou mesmo para fora do país.

Figura 3 – Concelhos no Espaço Rural Próximo



Fonte: ROCA, 2009

- 3) Concelhos Rurais Despovoados - “marcados por uma grande percentagem de segundas residências, principalmente residências unifamiliares isoladas e por uma taxa de variação acima da média nacional. A maior parte dos 83 concelhos deste cluster estão localizados em áreas despovoadas, de baixa densidade e com população idosa devido principalmente à forte emigração em décadas anteriores” (ROCA, 2009, p.11).

A importância das segundas residências nesses concelhos é justificada pelo movimento migratório das décadas de 60 e 70

Figura 4 – Concelhos Rurais Despovoados



Fonte: ROCA, 2009

do século passado, que levou muitos portugueses do Norte e Centro do país a partirem dos seus locais de origem, mantendo no entanto fortes ligações afectivas com esses locais, o que levou a que renovassem as suas antigas casas, ou construíssem novas, para as usarem nos fins-de-semana ou férias. Este êxodo rural teve continuidade ao longo da década de 90. Por outro lado, assiste-se a um movimento de cidadãos urbanos (nacionais e estrangeiros), sem ligações anteriores às áreas rurais que têm demonstrado um interesse crescente nessas áreas. Para tal contribui a melhoria das acessibilidades e das tecnologias de informação e comunicação.

- 4) Concelhos com Estâncias de Férias – Este cluster “caracteriza-se pelo forte crescimento das segundas residências, pela percentagem mais elevada de segundas residências de construção recente, bem como por um alta percentagem de segundas residências em edifícios com dez ou mais alojamentos. Os 26 concelhos que o constituem encontram-se maioritariamente dispersos pela costa ocidental e nas partes central e ocidental do Algarve” (ROCA, 2009, p.14). As estâncias de férias constituem um atractivo nos países do Sul da Europa, quando se coloca em questão a localização de uma segunda residência pois são muitas as pessoas que procuram praias e um clima ameno.



- 5) Concelhos Rurais com Amenidades Naturais e Culturais – Este grupo “caracteriza-se por uma forte presença de segundas residências e a sua mais elevada taxa de variação. A maioria dos 21 concelhos que o integram localiza-se em áreas rurais com amenidades naturais ou culturais” (ROCA, 2009, p.15).
- 6) Concelhos na Área Metropolitana de Lisboa - Inclui “a cidade de Lisboa e nove concelhos suburbanos da sua área metropolitana. Caracteriza-se pela baixa percentagem e por uma fraca taxa de variação de segundas residências e, ao mesmo tempo, pela proporção mais elevada de segundas residências em edifícios com 10 ou mais apartamentos” (ROCA, 2009, p.16). A segunda habitação incluída neste cluster está mais associada à realização de investimento, tendo em vista o retorno do capital, do que à aquisição de um espaço de lazer.

Figura 6 – Concelhos Rurais com Amenidades Naturais e Culturais



Fonte: ROCA, 2009

Figura 7 – Concelhos na Área Metropolitana de Lisboa



Fonte: ROCA, 2009

5.1. Causas e motivações para a escolha da segunda residência

A expansão das segundas habitações registada a partir da Segunda Guerra Mundial e sobretudo a partir da década de 60 do século passado, deve-se a uma multiplicidade de factores de ordem económica, social, cultural e psicológica, destacando-se os seguintes:

- Melhoria do nível de vida da população, nomeadamente das classes média e superior, que com um maior poder de compra passaram a dispor de meios para adquirir e manter uma segunda habitação. A melhoria do nível de vida foi acompanhada pela adopção de novos padrões de consumo, em que a segunda habitação pode ter diversos fins: actividades de recreação e de lazer ou, a realização de um investimento seguro (ROCA et al, 2011);
- Aumento da taxa de motorização, que tornou possível (ou mais fácil) chegar a lugares que até então eram menos acessíveis. Aumentaram as possibilidades de fazer opções sobre os percursos de viagem a seguir, o que conferiu aos seus utilizadores uma maior autonomia. Estas alterações foram acompanhadas pelo desenvolvimento das infra-estruturas rodoviárias (CRAVIDÃO, 1988);
- Diminuição do tempo de trabalho e aumento da disponibilidade para actividades de lazer (CRAVIDÃO, 1988);
- Institucionalização das férias pagas que generalizaram a prática de actividades recreativas e criaram entre a população condições sociais e psicológicas, que podem levar à utilização de um segundo espaço residencial (CRAVIDÃO, 1988);
- Aumento da urbanização, com o aumento da população residente em alojamentos de reduzida dimensão e em locais com falta de espaços verdes, o que conduziu a uma maior necessidade por parte da população urbana de procurar espaços diferentes da sua residência habitual, para descansar e usufruir dos momentos de lazer. (CRAVIDÃO, 1988);
- Desenvolvimento dos meios de comunicação e do acesso à informação, que diminuíram as distâncias e aumentaram a divulgação sobre lugares mais ou menos distantes. (CRAVIDÃO, 1988);
- Intenção de transformar uma segunda residência em primeira residência, quando chegar a idade da reforma (ROCA et al, 2011);

- Desejo de passar tempo de qualidade com a família (ROCA et al, 2011);
- Forma de investimento (ROCA et al, 2011);
- Controlo de gastos com as férias (ROCA et al, 2011);
- Conquista de uma maior estatuto social (ROCA et al, 2011);
- Assiste-se a um aumento das preocupações com o binómio qualidade de vida / ambiente natural que contribuem para que uma parte crescente da população procure a prática de actividades ao ar livre. Por outro lado, após uma tendência de despovoamento do espaço rural, provocada pelo êxodo rural, assiste-se actualmente a uma maior consciência ambiental por parte da população que a leva a conjugar a utilização e a preservação dos ambientes naturais. Este conjunto de factores tem levado a uma maior procura por novos espaços, fora das áreas urbanas, cuja utilização passa, entre outras formas, por uma segunda habitação;
- Existência de ligações fortes com os locais de origem sobretudo rurais, entre a primeira e a segunda geração de migrantes internos e entre emigrantes portugueses que passam fins-de-semana e / ou férias nas suas residências permanentes do passado ou que constroem segundas residências quando já estão nas cidades ou no estrangeiro. (ROCA et al, 2011)

A segunda habitação não é um fenómeno limitado às fronteiras de um país. Tem-se registado um rápido crescimento do número de proprietários que possuem uma segunda habitação fora do seu país e essa tendência de evolução deverá manter-se. Como afirma Paris (2007, p. 16) “rising disposable incomes and growing housing assets in rich countries have enabled the ‘export’ of second home owners to lower cost housing markets in ‘importing’ regions”. A internacionalização deste fenómeno foi facilitada a partir da década de 70. Esta situação não é exclusiva do “mundo ocidental”, pois alguns países asiáticos estão a conhecer um forte crescimento económico, acompanhado pelo aumento do número de pessoas que compram uma segunda habitação fora do seu país (PARIS, 2006). A aquisição de uma segunda habitação no estrangeiro surge por vezes, após a realização de vários períodos de férias num mesmo local, que acaba por ser eleito como destino de um movimento migratório sazonal ou definitivo.

Para a internacionalização do fenómeno de aquisição de uma segunda residência, terão contribuído:

- O preço das propriedades, mais alto no país de origem do que no país de destino (com o aumento da procura, esta relação de preços poderá ser alterada);
- As restrições ao nível do planeamento menos acentuadas nos países de destino (sobretudo quando comparados com o Reino Unido, Países Baixos ou Alemanha);
- O clima mais favorável (como é o caso do clima mediterrânico, com verões quentes e secos), existente em muitos dos países procurados para a segunda habitação;
- A diminuição do custo do transporte aéreo e crescimento das linhas aéreas de baixo custo;
- A abertura de mercados e a flexibilização da circulação de pessoas e capitais que se vem desenvolvendo no mundo, de um modo geral e, na Europa mais concretamente, com a criação de um “espaço europeu” (PARIS, 2006).

A compra de uma segunda habitação fora das fronteiras nacionais está por vezes relacionada com o fim da vida activa e a entrada na reforma dos seus proprietários, associado ao desejo de mudarem de residência nessa fase da vida. As migrações associadas à idade pós-ativa são um fenómeno relativamente recente sendo que os primeiros estudos sobre esse fenómeno remontam à década de 60 do século passado (TAMER, 2006). Para o seu desenvolvimento contribuíram um conjunto de factores: a) aumento da longevidade (e consequente aumento do período de tempo para beneficiar da reforma); b) acumulação de riqueza ao longo de uma vida de trabalho, o que permitiu aumentar as possibilidades de usufruto do período de reforma, para além dos factores já referidos em parágrafos anteriores.

É de considerar ainda, o papel que as agências imobiliárias assumem na canalização dos investidores para determinadas regiões, sendo a criação do mercado imobiliário internacional que actualmente existe, o resultado da globalização e da integração das economias.

COLÁS (2004) analisou a influência de algumas variáveis sociodemográficas da população para compreender a sua eventual relação com a posse de uma segunda habitação. Para tal estudou a população que possui uma segunda habitação em Espanha, tendo considerado apenas as segundas residências cujos proprietários são espanhóis. Com este estudo concluiu que se pode identificar um conjunto de factores que determinam / influenciam a existência de uma segunda habitação:

- a) O estatuto socioeconómico dos seus proprietários, com o qual se relacionam o nível de instrução e o estilo de vida de um grupo populacional;
- b) A dimensão dos locais de residência habitual (a residência em áreas de forte concentração urbana aumenta a probabilidade de existir uma segunda residência);
- c) A idade dos proprietários - a segunda habitação é mais comum nas idades compreendidas os 45 e os 64 anos de idade;
- d) As características do agregado familiar - a probabilidade de possuir uma segunda habitação é maior quando o agregado familiar é constituído por um casal com filhos jovens;
- e) Os movimentos migratórios. Em décadas passadas esses movimentos libertaram casas no espaço rural (antigas residências principais) que foram posteriormente recuperadas e transformadas em residências secundárias. O envelhecimento populacional do espaço rural, com a saída dos mais novos para as cidades ou para outros países, levou também a que estes transformassem as heranças (casas e terrenos), em destinos de férias (a sua segunda casa, que muitas vezes é a primeira, do ponto de vista afectivo).

5.2. Caracterização das segundas residências e seus proprietários

Os utilizadores das segundas residências não são apenas os seus proprietários. São locais em que se recebem familiares e amigos, aos quais a própria residência é por vezes cedida (por fins-de-semana ou férias). Assim, “la residencia multiple es una «experiencia multiplicada» en torno de los hogares propietarios alcanzando la red social más próxima” (COLÁS, 2004). As características das segundas residências e dos seus proprietários podem ser muito diversas.

No âmbito do Projecto SEGREG, foram realizadas entrevistas a 112 dos 121 representantes de Juntas de Freguesia da Região Oeste, com vários objectivos, designadamente: identificar as localidades em que a expansão das segundas residências tem sido mais significativa; caracterizar os proprietários das segundas residências; caracterizar as segundas residências; identificar possíveis impactos da expansão das segundas residências. Apresentam-se de seguida alguns dos resultados desse inquérito (ROCA, e tal, 2011):

- 1) Predominam segundas residências de proprietários provenientes da Área Metropolitana de Lisboa (em 79% das freguesias). Segundas residências de emigrantes (sobretudo de França e Alemanha), estão presentes em 42% das freguesias enquanto que aquelas pertencentes a estrangeiros (sobretudo do Reino Unido) foram identificadas em 23% das freguesias.
- 2) A procura de segundas residências por parte de emigrantes portugueses não tem aumentado de forma tão evidente como entre os dois outros grupos (residentes na Área Metropolitana de Lisboa e estrangeiros). Este grupo de população mantém as suas antigas residências permanentes ou constrói a segunda habitação enquanto está fora dos seus locais de origem, pois mantém uma relação emocional com esses locais e/ou precisa de um lugar para residir aquando do seu regresso.
- 3) Os residentes na Área Metropolitana de Lisboa usam as segundas residências ao fim-de-semana, os emigrantes nas férias de verão e os estrangeiros permanecem por períodos mais longos. As diferenças encontradas ao nível da frequência de uso relacionam-se essencialmente com a distância entre o local de residência permanente e o local da segunda residência, mas também com as idades dos membros dos agregados familiares

e com a estrutura familiar (população activa profissionalmente ou não; existência de filhos em idade escolar ou não).

- 4) A propensão para transformar a segunda residência em primeira residência varia entre os grupos populacionais. Para os residentes na Área Metropolitana de Lisboa e para os emigrantes esta propensão é baixa. Para os residentes na Área Metropolitana de Lisboa tal facto poderá ser explicado pela existência de poucas oportunidades de trabalho com altos níveis de rendimento, capazes de atrair a população com mais qualificações profissionais para se mudar para esta região. Para os estrangeiros, existe uma maior propensão para fazer essa mudança entre primeira e segunda residência o que se encontra relacionado com as suas estadias mais prolongadas.
- 5) Quanto à localização das segundas residências, a maioria prefere casas isoladas. Nas áreas rurais, os residentes na Área Metropolitana de Lisboa e os estrangeiros preferem casas recuperadas (o que demonstra o papel que os proprietários de segundas residências podem desempenhar na recuperação do património construído), enquanto que nas áreas urbanas, há preferência por habitações novas. Os emigrantes preferem casas antigas não recuperadas (tanto no espaço rural como no espaço urbano).

Em 2008 a ILM-THR International Tourism Advisors¹⁶, revelou os resultados de um estudo sobre turismo residencial que visou caracterizar o actual e potencial proprietário de imobiliário turístico nas principais áreas do Algarve. Segundo este estudo, os principais motivos que levam à compra de uma segunda habitação nessa região são o clima, o preço das propriedades e a cultura e populações locais. Portugal (com 41%), Reino Unido (com 29,5%) e Irlanda (7%) são os principais países de origem dos proprietários de segunda habitação no Algarve. Outros países / regiões têm vindo a ganhar ao longo dos anos, importância e alguma quota de mercado: Alemanha (5,6%), Benelux (4,8%), Espanha (3,6%) e Escandinávia (3,5%).

A crise económica internacional poderá vir a alterar o cenário actual, tanto mais que no Reino Unido e na Irlanda, o acesso ao crédito para compra de habitação se tornou nos últimos anos, muito limitado.

¹⁶ Consultado em Público Imobiliário, 8/10/2008, “Estudo analisa preferência dos proprietários de segunda habitação no Algarve”.

O estudo concluiu que os inquiridos manifestam uma preferência pela localização junto ao mar para as suas residências secundárias (independentemente de ter ou não vista para o mar), destacando-se o espaço urbano em detrimento do espaço rural.

Quanto às actividades de lazer preferidas dos proprietários de segunda habitação, destaca-se o golfe, para os proprietários do Reino Unido e da Irlanda. Os proprietários provenientes do Benelux, dedicam-se a actividades de saúde e bem-estar e valorizam a existência de *tours* organizados. Quanto aos proprietários alemães preferem a participação em eventos culturais, os escandinavos valorizam as idas ao casino e os portugueses são os que mais se dedicam ao desporto.

O primeiro contacto com o produto imobiliário foi feito através de visitas ao país, da internet e da recolha de informações junto de familiares e amigos. Os proprietários também foram questionados acerca de outros destinos onde estariam interessados em comprar casa. A esta questão as respostas foram: Espanha (20,3%), França, Itália e Grécia. As justificações para estas escolhas relacionam-se com o clima, a proximidade à família, o preço, a cultura e as populações locais.

Quanto aos potenciais compradores, os países que se assumem com maior potencial são a França, o Benelux, o Reino Unido e Portugal. A Alemanha e o Reino Unido são aqueles em que há mais interessados em comprar imobiliário turístico, para uma situação de reforma ou de terceira idade.

As características dos potenciais compradores são, segundo o estudo referido, semelhantes às dos proprietários, ao nível dos interesses para ocupação de tempos livres: ir à praia, repousar, fazer caminhadas, jogar golfe, participar em eventos culturais.

PARIS (2006) identificou que a maioria dos proprietários de segunda habitação em Inglaterra são pessoas adultas (com idades acima dos 45 anos), com rendimentos médios / altos, que utilizam uma segunda habitação para as férias, mas também como futura residência para quando alcançarem a idade de se reformarem e / ou para investimento.

COLÁS (2004), no seu estudo sobre segunda habitação em Espanha, já referido no capítulo anterior, concluiu acerca de alguns aspectos comuns à maioria dos proprietários incluídos no seu trabalho (que recorde-se, incidiu apenas sobre as segundas residências cujos proprietários são espanhóis), nomeadamente:

- Residência em áreas de grande concentração urbana;
- Idades dos proprietários compreendidas entre os 45 e os 64 anos de idade;
- Existência de um agregado familiar com filhos jovens.

A integração destes proprietários de segundas residências com a população local normalmente aumenta ao fim de alguns anos, no entanto as características dessa integração dependem da curiosidade da população envolvida, das diferenças em termos de língua, idade e nível educacional (TAMER, 2006).

5.3. Impactos das segundas residências no desenvolvimento territorial

Os impactos das segundas residências sobre o território vão mudando tanto ao nível da natureza desses mesmos efeitos, como ao nível da sua intensidade, ao longo do tempo e consoante a localização do fenómeno.

Muitos dos impactos negativos associados à segunda habitação estão relacionados com o aumento da procura. ‘As the supply of more accessible properties diminishes, prices rise and prospective purchasers look further afield’ and ‘what may have been tolerated on a small scale becomes intolerable when numbers increase sharply, especially when there is a greater awareness of the environmental consequences of such developments’, p.10 Para CRAVIDÃO (1988, p.36,37), o aumento de segundas residências “pode contribuir para a alteração, destruição ou preservação do território paisagístico e cultural de uma área. Pode também exercer um profundo impacto nas comunidades locais, acelerando a ruptura das relações sociais do mundo rural, gerando novos modelos de comportamento e diluindo, cada vez mais, a dicotomia entre rural e urbano. Se por um lado a segunda residência pode adquirir aspectos negativos, sem dúvida também que dela decorrem vantagens para o território onde se situam”.

Os efeitos (positivos ou negativos) da expansão das segundas habitações podem ser agrupadas em quatro grandes dimensões (económicas, ambientais, sociais e culturais), conforme se apresenta nos quadros seguintes.

Quadro 1 – Impactos positivos da expansão das segundas residências, no desenvolvimento territorial

Económicos	<p>Os proprietários de segundas residências devem ser considerados importantes “stakeholders” do desenvolvimento local, pois apesar de não votarem nas localidades em que são segundos residentes, o seu contributo para a receita fiscal desses locais é muito importante (até porque os segundos residentes não beneficiam da isenção temporária do pagamento de impostos sobre a propriedade, imposto esse que constitui uma importante fonte de financiamento das autarquias) (ROCA et al, 2009a);</p> <p>Contribuição para a reestruturação das economias locais. A população local descobre novas actividades relacionadas com a prestação de serviços aos proprietários de segunda habitação, passando a dedicar-se a essas (ainda que sejam muito marcadas pela sazonalidade), em detrimento das actividades tradicionais (MARJAVAARA, 2008);</p> <p>As segundas residências contribuem para a transferência de capital para as economias locais (Gallent et al, 2005:55, in ROCA et al, 2011);</p> <p>Quando as estadias são mais longas, os proprietários de segundas residências tendem a usar mais o comércio local, para as suas compras (Archer 1973 in ROCA et al, 2011);</p> <p>Contribuição para a preservação de actividades que de outro modo já teriam desaparecido devido à diminuição da população residente na sua área de influência (a qual é em parte compensada pelos segundos residentes); aumento do interesse por produtos locais, por parte dos proprietários de segundas habitações, fazendo com que o consumo desses produtos aumente (MARJAVAARA, 2008; ROCA et al, 2011);</p> <p>Benefícios sobre a economia local, pela dinamização de actividades que recrutam mão-de-obra entre a população residente (TAMER, 2006; ROCA et al, 2011);</p> <p>Um maior investimento na melhoria de infra-estruturas e na sua adaptação à procura, beneficia a população local (ROCA e tal, 2011).</p>
------------	---

Ambientais	<p>Os proprietários de segundas residências têm comportamentos mais respeitadores do ambiente do que outros agentes do território (Muller et al, 2004 in ROCA et al, 2011);</p> <p>Os proprietários de segundas residências tendem a estar mais informados sobre questões ambientais do que a população local (McIntyre et al 2006: 243 in ROCA et al, 2011);</p> <p>Os proprietários de segundas residências tendem a querer preservar os espaços naturais tal como se encontram, enquanto que a população local procura o desenvolvimento dos lugares (Muller, 2004:22 in ROCA et al, 2011, MARJAVAARA, 2008).</p>
Sociais	<p>Os proprietários das segundas residências podem dar um importante contributo para a dinâmica demográfica dos aglomerados em que as residências se localizam (sobretudo quando se tratam de espaços rurais), tornando-se população residente permanentemente ou durante grande parte do ano nesses locais, na sua reforma (ROCA, 2008);</p> <p>Os proprietários de segundas residências podem apresentar / adquirir sentimentos de pertença aos lugares onde se situam as residências e, que por isso são visitados regularmente (Muller, 2000 in ROCA et al, 2011);</p> <p>Podem existir ligações familiares aos lugares em que se localizam as segundas residências (Kaltenborn, 1998, in ROCA et al, 2011);</p> <p>Os proprietários de segundas residências mantêm boas relações com os vizinhos e estão dispostos a interagir com a população local (ROCA et al, 2011);</p> <p>Os proprietários de segundas residências desejam participar nas iniciativas da sociedade civil (ROCA et al, 2011).</p>
Culturais	<p>Aumento do contacto com culturas diferentes (TAMER, 2006);</p> <p>Recuperação do património edificado (ROCA, 2008). Este impacto tende a ser mais significativo nos concelhos rurais despovoados (ROCA et al, 2009a);</p> <p>Os proprietários de segundas residências são mais activos do ponto de vista cultural, no meio rural, do que no meio urbano, onde as suas responsabilidades profissionais deixam menos tempo para essas actividades (Stoa, 2007:10 in ROCA et al, 2011);</p> <p>Os proprietários de segundas residências querem aprender os hábitos e costumes da população local, querem participar em eventos culturais e, participam na criação de grupos e associações culturais (ROCA et al, 2011).</p>

Quadro 2 – Impactos negativos da expansão das segundas residências no desenvolvimento territorial

Económicos	<p>Aumento do preço dos terrenos e das habitações (decorrente do aumento da procura), o que leva a que a população mais jovem e com menos recursos financeiros se afaste das localizações mais procuradas pelos proprietários de segunda residência (onde o aumento dos preços é menos notório) (TAMER, 2006; MARJAVAARA, 2008);</p> <p>Aumento da procura de todos os usos do solo (tais como comércio, serviços, equipamentos colectivos, recreio e lazer, infra-estruturas rodoviárias), sobretudo em áreas periurbanas (ROCA et al, 2009a);</p> <p>Aumento da pressão sobre serviços, infra-estruturas e equipamentos municipais, tais como abastecimento de água, saneamento básico, serviços de saúde, congestionamentos de tráfego e falta de estacionamento, nas épocas do ano que são mais procuradas pelos segundos residentes. ROCA et al (2009a) identificou que este impacto é mais notório em concelhos rurais despovoados e em zonas balneares onde a maior pressão sobre infra-estruturas e equipamentos, em determinadas épocas do ano leva à necessidade de realizar investimentos que podem ser compensados com a cobrança de impostos municipais sobre o património imobiliário. Os mesmos autores identificaram ainda nos concelhos rurais despovoados a dificuldade em assegurar a prestação de serviços sociais e de saúde, pois tais serviços são disponibilizados em função de uma população permanente (insuficiente) e não da população temporária;</p> <p>Diminuição da “dinâmica” dos espaços durante a época do ano em que são menos procurados ou durante a semana, com casas e estabelecimentos comerciais fechados (assiste-se mesmo a uma elevada rotatividade desses mesmos estabelecimentos que nem sempre têm condições para suportar os encargos durante a “época baixa”) (ROCA, 2008).</p>
Culturais	<p>Abandono do modo de vida tradicional (TAMER, 2006);</p> <p>Aparecimento de conflitos entre os proprietários de segunda habitação e a população permanente, baseados nas diferenças ao nível do estatuto sócio-económico (frequentemente mais elevado entre os proprietários de segunda habitação) (MARJAVAARA, 2008);</p> <p>As mudanças no uso do solo podem levar ao desaparecimento das paisagens culturais, ao aparecimento de novas relações de poder e à geração de novas identidades territoriais (sobretudo nas áreas periurbanas) (ROCA et al, 2009a);</p> <p>Aumento da oferta de actividades de lazer destinadas aos visitantes (ROCA et al, 2009a).</p>

Ambientais	<p>Crescimento do espaço edificado;</p> <p>Nas zonas balneares, a alta densidade de construção, muito próxima da linha de costa já causou graves problemas ambientais (nomeadamente relacionados com a erosão) (MARJAVAARA, 2008; ROCA et al, 2009a);</p> <p>Alteração da paisagem devido ao estilo da arquitectura utilizado e / ou dos equipamentos introduzidos (por exemplo, campos de golfe), que não estão relacionados com a paisagem tradicional (este efeito surge mais associado à segunda residência integrada em resorts turísticos). (ROCA, 2008)</p> <p>Aumento do número de segundas residências leva ao aumento da competição entre a população local e os proprietários de segunda habitação, pela partilha de recursos (nomeadamente o solo e a água). (MARJAVAARA, 2008);</p> <p>Diminuição do uso do solo agrícola, mais notório em concelhos rurais despovoados (ROCA et al, 2009a);</p> <p>Em áreas rurais com amenidades naturais e culturais, a expansão das segundas residências causa impactos significativos no ambiente, tais como a diminuição das paisagens naturais, transformação das paisagens tradicionais, erosão costeira, impermeabilização de vertentes, baixa qualidade da água, pressão sobre o sistema de saneamento básico, aumento da produção de lixo (ROCA et al, 2009a).</p>
Sociais	<p>Aumento dos movimentos da população, sobretudo aos fins-de-semana e períodos de férias, entre a residência principal e a residência secundária.</p>

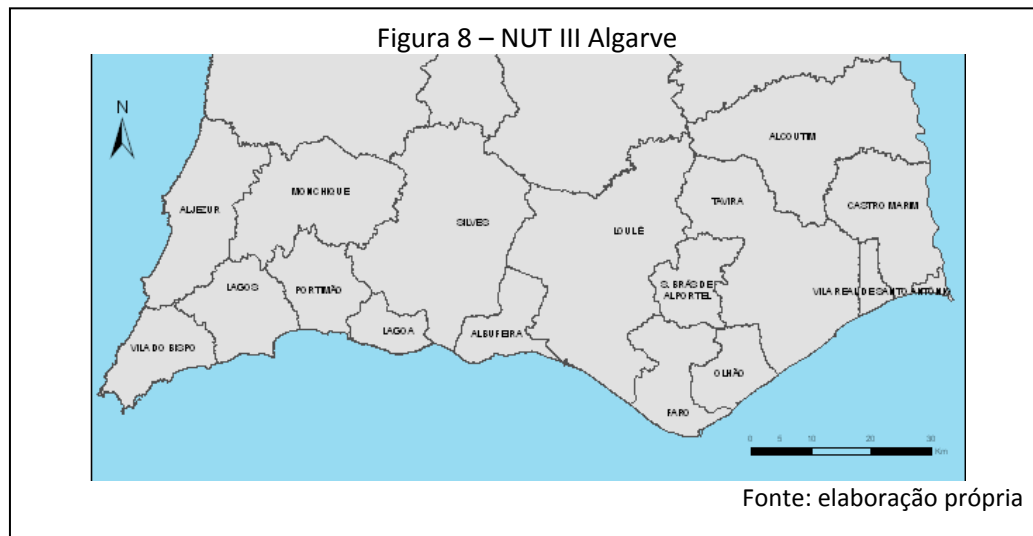
As estâncias balneares são provavelmente as áreas onde os impactos negativos das segundas residências e outros usos do solo turísticos se fazem sentir de forma mais intensa, sobretudo nas zonas costeiras do Algarve, que desde 1980 se tornou um importante destino de turismo de massa, nacional e internacional (ROCA et al, 2009a).

As entrevistas realizadas no âmbito do Projecto SEGEX – Expansão das Segundas Residências e Planeamento do Desenvolvimento Territorial (a 112 representantes das 121 Juntas de Freguesia da Região Oeste), referidas no capítulo anterior, também permitiram chegar a algumas conclusões acerca dos efeitos da expansão das segundas residências. De acordo com os resultados apresentados, segundo a percepção da maioria dos entrevistados prevalecem os aspectos positivos decorrentes da expansão das segundas residências em zonas rurais, independentemente do tipo de impactos que se considere (ambientais, económicos, sociais ou culturais). O predomínio dos impactos positivos, poderá estar relacionado com o facto de a maioria das segundas residências nas freguesias abrangidas pelas entrevistas corresponderem a casas rústicas antigas, situação em que a percepção dos impactos da sua expansão será menos negativa do que quando se trata de casas recentemente construídas (Gallent e Tewdwr-Jones 2000: 51 in ROCA et al, 2011). Por outro lado, uma vez que na região Oeste se tem vindo a assistir a uma diminuição da população rural, acompanhada pelo seu envelhecimento, as autoridades locais vêm mais facilmente como positivos os impactos da expansão das segundas residências, uma vez que podem compensar as tendências demográficas negativas. (ROCA et al, 2011)

6. A EXPANSÃO DAS SEGUNDAS RESIDÊNCIAS NO CONCELHO DE LAGOS

6.1. Caracterização do concelho de Lagos

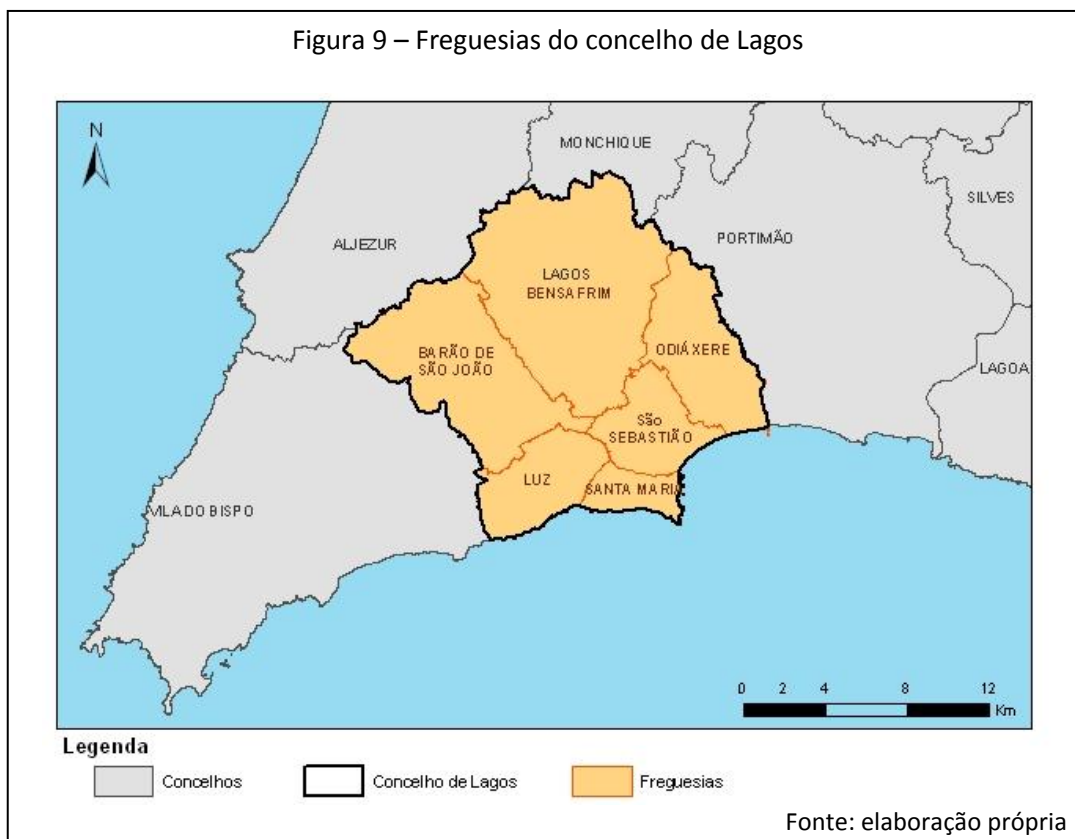
Lagos é um concelho do barlavento algarvio, com uma área de 21 km² e 31.048 habitantes, segundo o recenseamento da população de 2011. É limitado a Sul, pelo Oceano Atlântico, a Este pelo concelho de Portimão, a Oeste pelo concelho da Vila do Bispo e a Norte, pelo concelho de Aljezur.



O concelho está dividido em seis freguesias: S. Sebastião, Santa Maria, Odiáxere, Bensafrim, Barão de S. João e Luz.

A cidade de Lagos expande-se pelas freguesias de S. Maria e S. Sebastião (as mais populosas pois reúnem 71% da população do concelho, e as únicas com características predominantemente urbanas). Assim as freguesias de Barão de S. João, Bensafrim, Luz e Odiáxere que ocupam 87% da área do concelho não apresentam mais do que 29% da sua população. Barão de São João, Bensafrim e Odiáxere são freguesias predominantemente rurais, enquanto Luz é uma freguesia medianamente urbana. Em termos de área é ainda de destacar pela sua extensão, a freguesia de Bensafrim (37% da área do concelho) (Figura 9 e Quadro 3).

Figura 9 – Freguesias do concelho de Lagos



O concelho registou entre 2001 e 2011 um aumento populacional de 22% (uma evolução mais acentuada do que na região algarvia, em que o aumento foi de 14%). Para este aumento contribuíram com maior relevância as freguesias de S. Sebastião e de Santa Maria. Pelo contrário, a freguesia de Bensafrim apresentou uma variação populacional nula, ao longo da última década.

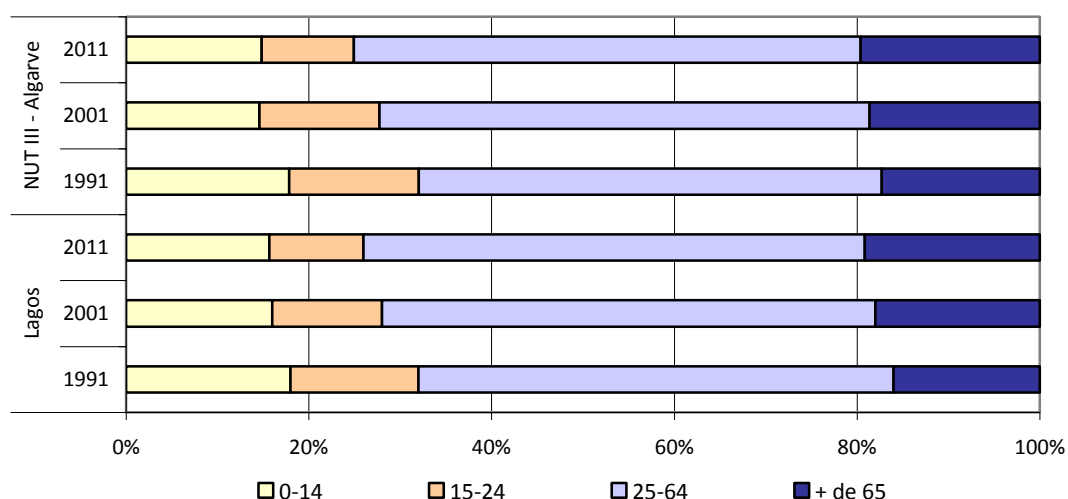
Quadro 3 - População por freguesias, Lagos, 2001 e 2011

Freguesias	Área		População residente (2001)		População residente (2011)		Variação Populacional (2001 - 2011)
	ha	%		%		%	%
Barão S. João	5263	25	804	3	895	3	11
Bensafrim	7846	37	1533	6	1530	5	0
Luz	2183	10	3068	12	3545	11	16
Odiáxere	3183	15	2522	10	2984	10	18
S. Sebastião	1984	9	11031	43	14049	45	27
S. Maria	933	4	6440	25	8045	26	25
Total concelhio	21392	100	25398	100	31048	100	22
NUT III - Algarve	499520		395218		451005		14

Fonte: INE, 2001, 2011

A composição etária do concelho e da região em que se insere (muito semelhantes entre si como se pode ver na figura 10) demonstra uma tendência para o acentuar do envelhecimento da população.

Figura 10 – Composição etária da população do concelho de Lagos e NUT III - Algarve



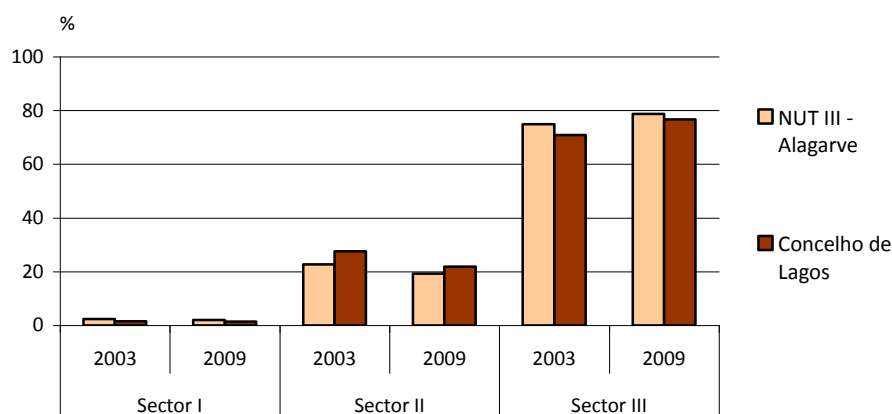
Fonte: INE, 1991, 2001, 2011

O grupo etário com maior representatividade em 2011 é o dos 25 – 64 anos, ou seja, a população em idade activa ao qual se segue a população com mais de 65 anos. Este último grupo etário tem vindo a aumentar a sua importância ao longo das últimas décadas, enquanto o dos jovens (até aos 14 anos), tem vindo a diminuir, revelando a tendência de envelhecimento do concelho (mais acentuada ao nível regional). O Índice de Envelhecimento do concelho de Lagos em 2011 era de 122, enquanto na NUT III – Algarve o mesmo Índice atingiu o valor de 132.

Quanto à estrutura produtiva do concelho¹⁷, esta é caracterizada pela terciarização, com destaque para as actividades comerciais. O sector secundário é o segundo com maior importância, seguido do sector primário. Comparativamente com a região em que se insere verifica-se que o sector primário (que tem vindo a perder importância) e o sector terciário, têm em Lagos menor expressão, enquanto as actividades do sector secundário são mais significativas no concelho em estudo (Figura 11).

¹⁷ Considerando os trabalhadores por conta de outrem, segundo o sector de actividade.

Figura 11 – Trabalhadores por conta de outrem, por sectores de actividade



Fonte: INE, 2005, 2010

No âmbito das actividades terciárias destacam-se as que se encontram relacionadas com a construção civil e o turismo. O concelho tem vindo a assumir-se como um importante destino turístico. Em 2009 registaram-se 579.921 dormidas em estabelecimentos hoteleiros do concelho, o que causa grandes variações populacionais ao longo do ano. Os efeitos desta atividade económica refletem-se também ao nível do desenvolvimento e da utilização das infra-estruturas, dos equipamentos coletivos e de outras atividades complementares ao turismo.

O concelho dispõe neste momento de condições razoáveis de acessibilidade a nível regional e nacional, devido a uma melhoria substancial com a extensão da A22 ao território concelhio, o que se concretizou no ano 2003, pois a EN125 constituiu no passado um entrave às ligações rodoviárias com o resto da região e com o país. Para além da ligação rodoviária, o concelho está integrado na rede ferroviária nacional. Lagos dista 80 km do aeroporto de Faro e possui um aeródromo municipal.

O concelho de Lagos constitui, com Portimão, um dos dois pólos do sistema urbano algarvio (o outro é constituído pelos concelhos de Faro, Olhão e Loulé) e tem capacidade para gerar fluxos populacionais para acesso a funções especializadas provenientes da totalidade dos concelhos de Vila do Bispo e Aljezur e de algumas freguesias do concelho de Odemira (Plano Estratégico de Lagos, 2004).

O sistema urbano do Algarve é reflexo da especialização da região no binómio “sol-praia”, uma vez que se verifica uma concentração do povoamento, das actividades

económicas e das principais infraestruturas, na faixa litoral. À semelhança do que acontece em toda a região algarvia, verifica-se uma concentração da população na faixa litoral do concelho lacobrigense, onde se encontram as freguesias mais urbanas (S. Sebastião e Santa Maria), assim como a maior parte dos postos de trabalho e das actividades terciárias. Nas zonas mais interiores, verifica-se a existência de um povoamento disperso, população em menor número e envelhecida e actividades mais ligadas ao sector primário. A concentração da população na área litoral resulta da procura de melhores condições de vida, proporcionada pela maior proximidade ao local de trabalho e a bens e serviços diversos. A autarquia tem vindo a manifestar a intenção de levar a cabo um esforço para conter a ocupação do litoral, de forma a evitar que se degradem os recursos, como aconteceu em outros concelhos algarvios. Isto encontra-se previsto no Plano Estratégico de Lagos (2004, p.57), no qual se destaca a “necessidade de se proceder à integração dos projectos turísticos (fundamentalmente os relacionados com a construção de zonas residenciais) com as áreas identificadas como possuindo um valor ecológico elevado, através da definição das áreas interditas para construção, delimitação de perímetros de protecção e definição de regulamentos”. A estratégia adoptada tem sido, assim, no sentido de conter a expansão urbana e aproveitar as áreas urbanas ainda não consolidadas, mas já infra-estruturadas.

Grande parte do território concelhio está abrangida por planos municipais de ordenamento do território já concluídos ou em fase de elaboração. No entanto, a inexistência de um PDM eficaz¹⁸, condiciona a concretização de projectos estruturantes e a atracção de investidores privados ao município, colocando assim em causa a sua competitividade pois o investimento privado pode optar por outros territórios que lhe ofereçam um maior grau de certeza.

Relativamente à distribuição da população e tendência para esta se concentrar no litoral é de referir ainda que as zonas rurais apresentam um conjunto de potencialidades que podem constituir alternativas viáveis do ponto de vista económico e ambiental, num concelho que não se deve especializar no turismo de massa, assente no binómio sol-praia. O aproveitamento destas potencialidades do espaço rural não pode no entanto descurar os

¹⁸ O Plano Director Municipal do concelho de Lagos, aprovado em 1995, pela Resolução do Conselho de Ministros nº 28/95, de 3 de Abril, encontra-se suspenso. Em 2002 foi retomado o processo de elaboração do Plano Director Municipal. Neste momento o processo de retoma continua a decorrer, não existindo informação sobre o mesmo, o que tem suscitado muitas questões por parte de diversos intervenientes no território.

prejuízos decorrentes da proliferação da habitação dispersa, nomeadamente o aumento dos custos com a infra estruturação nas últimas décadas, sobretudo em resultado do aumento da procura de habitação por parte de população proveniente de países do Norte da Europa (Plano Estratégico de Lagos, 2004).

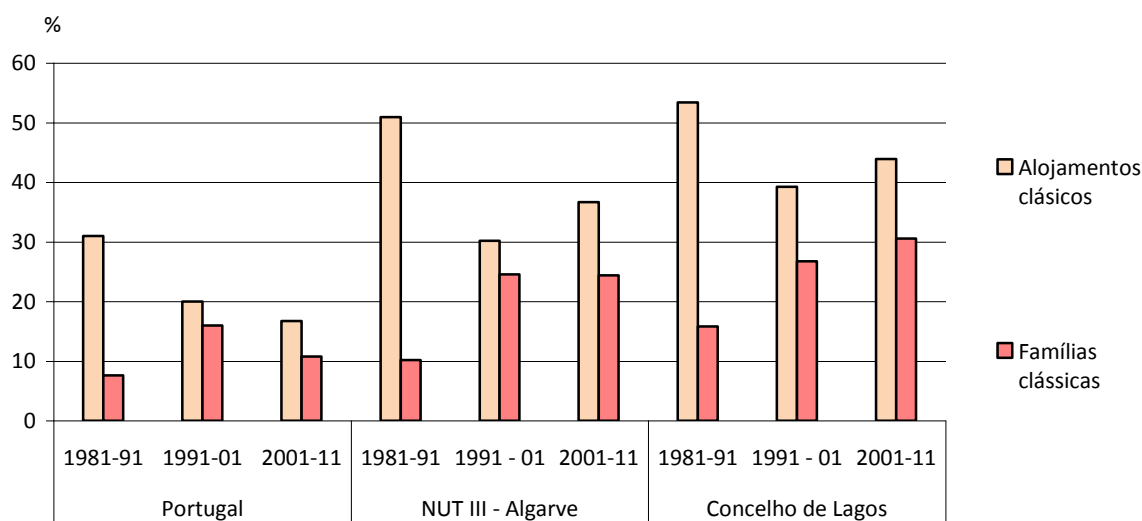
6.2. Evolução do Parque Habitacional

O parque habitacional do concelho de Lagos tem vindo a registar, desde a década de 80 do século passado, um crescimento significativo e sempre superior à taxa de crescimento das famílias. Em 2011, foram registados no concelho de Lagos, 26.972 alojamentos familiares clássicos, enquanto em 1981 existiam apenas 8.776 (ou seja, registou-se uma taxa de crescimento de cerca de 207%). Relativamente às famílias, passou-se de 6.552 em 1981, para 12.558, em 2011 (um aumento de cerca de 92%).

A diferença entre as taxas de crescimento de alojamentos familiares clássicos e de famílias, no concelho de Lagos e na NUT III - Algarve foi mais elevada na década de 80, tendo-se aproximado ao longo da década de 90 e na primeira década de 2000 (Figura 12). O concelho de Lagos tem apresentado ritmos de crescimento de alojamentos e de famílias mais acentuados do que a região em que se insere.

Ao nível nacional, as taxas de crescimento de alojamentos familiares clássicos e de famílias foram sempre inferiores aos registados na NUT III – Algarve e no concelho de Lagos. O crescimento do número de alojamentos foi mais acentuado em Portugal ao longo da década de 80 do século passado, em que atingiu valores de cerca de 30%. De então para cá assistiu-se a um significativo abrandamento da taxa de crescimento de alojamentos que não foi além dos 20% na década de 90 e dos 17% entre 2001 e 2011. A evolução do número de famílias clássicas ficou sempre aquém da evolução do número de alojamentos, com taxas de crescimento de 8%, 17% e 11% (aproximadamente), nas décadas de 80 e 90 do século passado e na primeira década dos anos 2000, respectivamente.

Figura 12 – Taxas de crescimento dos alojamentos clássicos e de famílias

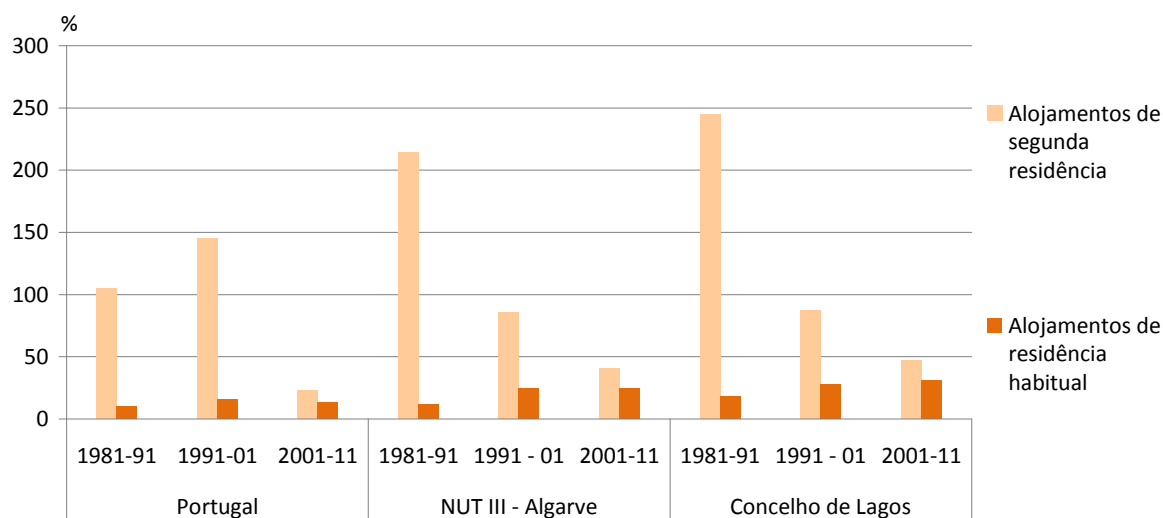


Fonte: INE, 1981, 1991, 2001, 2011

Este crescimento do número de alojamentos deve-se em parte ao crescimento dos alojamentos de residência não habitual (tanto sazonais/uso secundário como vagos). De facto, os alojamentos de uso sazonal ou secundário têm crescido sempre de um modo mais acentuado do que os alojamentos de residência habitual nas três unidades geográficas consideradas nesta análise (Figura 13). Em Portugal, na década de 90 registou-se a mais forte expansão das segundas residências enquanto que no Algarve e em Lagos, o período mais intenso ocorreu nos anos 80. Na primeira década dos anos 2000 registou-se uma aproximação das taxas de crescimento continuando, no entanto os alojamentos de segunda residência continuam a apresentar valores mais elevados.

Ao longo das três décadas consideradas foi no concelho de Lagos que se verificou o maior crescimento dos alojamentos de segunda residência, com destaque para a década de 80 em que essa taxa foi a mais elevada.

Figura 13 – Taxas de crescimento dos alojamentos de residência habitual e de segunda residência em Portugal, NUT III – Algarve e concelho de Lagos



Fonte: INE, 1981, 1991, 2001, 2011

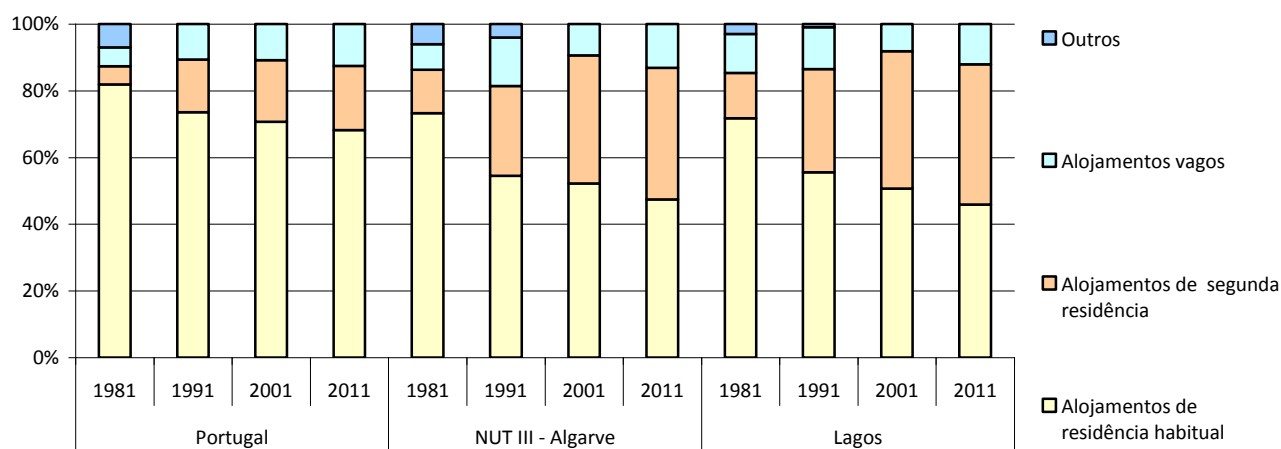
Os alojamentos de segunda residência têm um peso significativo no parque habitacional do concelho de Lagos, que tem vindo a aumentar nas últimas décadas. Em 1981, 14% dos alojamentos clássicos concelhios eram destinados a segunda residência. Nas décadas seguintes essa proporção passou para 31% em 1991, 41% em 2001 e 42% em 2011 (Figura 14).

Ao nível da região algarvia, assistiu-se também a um aumento da importância dos alojamentos de segunda residência, no conjunto dos alojamentos clássicos, ao longo do período analisado. A importância relativa dos alojamentos de segunda residência apresenta valores próximos dos registados no concelho de Lagos, embora inferiores.

Por outro lado, o peso relativo dos alojamentos de residência habitual, em relação ao total de alojamentos clássicos tem vindo a decrescer.

Em Portugal, apesar dos alojamentos de segunda residência não apresentarem valores tão significativos no total de alojamentos clássicos, o seu peso tem vindo a aumentar, em detrimento dos alojamentos de residência habitual.

Figura 14 – Alojamentos clássicos em Portugal, NUT III – Algarve e concelho de Lagos entre 1981 e 2011

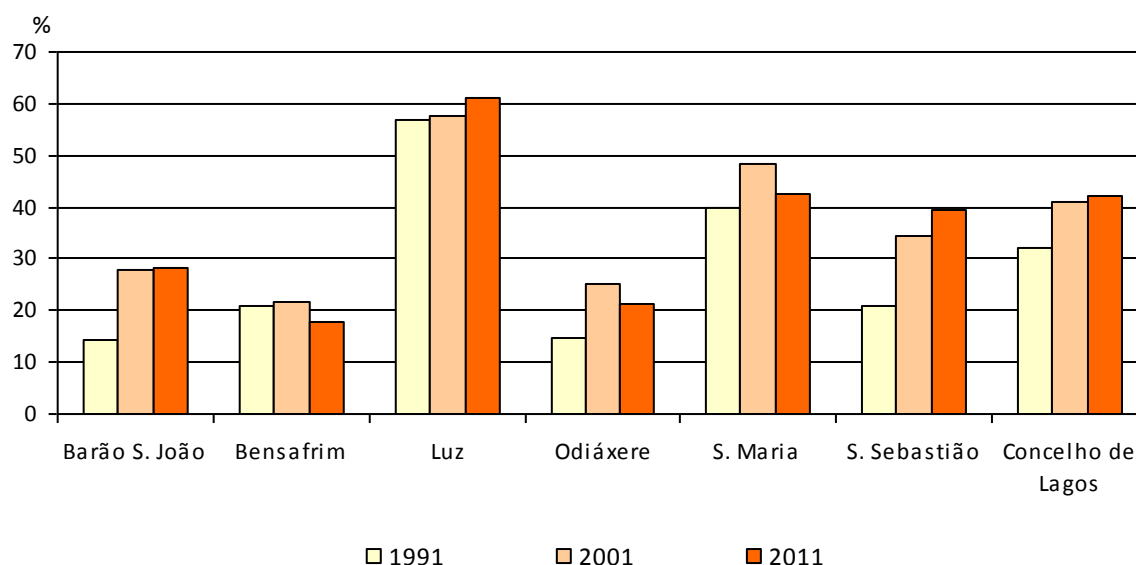


Fonte: INE, 1981, 1991, 2001, 2011

Ao nível concelhio, a expansão das residências secundárias ao longo das últimas décadas, não se fez sentir igualmente em todo o território (Figura 15).

Ao nível da freguesia, destacam-se Luz e Santa Maria, por serem aquelas que apresentam uma maior proporção de alojamentos de segunda residência, no conjunto dos alojamentos clássicos (61% e 43% respectivamente, em 2011). Entre 1991 e 2001 todas as freguesias do concelho registaram um aumento do peso relativo dos alojamentos de segunda residência. Na primeira década de 2000, nas freguesias de Barão de S. João, Luz e S. Sebastião verificou-se um acentuar da tendência da década anterior, enquanto as freguesias de Bensafrim, Odiáxere e Santa Maria, registaram uma diminuição da importância relativa desses alojamentos, no conjunto dos alojamentos clássicos.

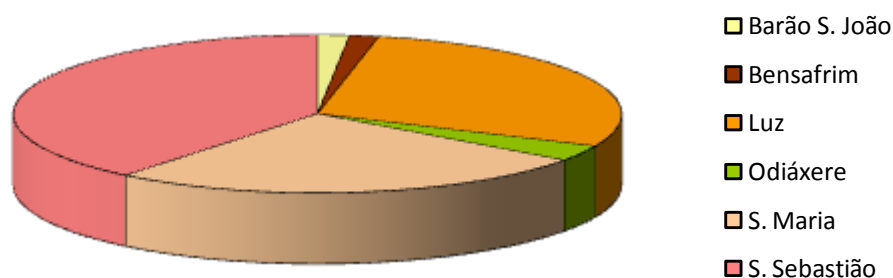
Figura 15 – Proporção de alojamentos de segunda residência no total de alojamentos clássicos, nas freguesias do concelho de Lagos – 2001 e 2011



Fonte: INE, 1991, 2001, 2011

Em 2011, destacavam-se claramente as freguesias de S. Sebastião, Luz e Santa Maria, pelo seu grande contributo para a totalidade de alojamentos de segunda residência do concelho, com 39%, 28% e 26% desses alojamentos localizados nos seus territórios. Pelo contrário, as freguesias de Barão de S. João, Bensafrim e Odiáxere apresentavam uma proporção de alojamentos de segunda residência menos significativa, no conjunto dos alojamentos de segunda residência do concelho.

Figura 16 – Alojamentos de segunda residência, por freguesia do concelho de Lagos – 2011



Fonte: INE, 2011

Esta distribuição dos alojamentos de segunda residência pelas várias freguesias do concelho deverá estar relacionada com as características das freguesias e com a sua localização. Como se viu anteriormente, Santa Maria e S. Sebastião são predominantemente urbanas, Luz é medianamente urbana e as restantes três freguesias (Barão de S. João, Bensafrim e Odiáxere) são predominantemente rurais. Por outro lado, as freguesias de Luz, Santa Maria e São Sebastião, são limitadas pelo Oceano Atlântico (figura 9) e são as freguesias em que se localizam a maioria das praias do concelho, o que revela a importância da proximidade à orla costeira e às praias, como factor de localização das segundas residências.

As freguesias de Bensafrim e de Odiáxere registaram entre 2001 e 2011, uma diminuição do número de alojamentos de residência secundária (mais significativa na primeira), enquanto nas restantes quatro freguesias em que se divide o território municipal verificou-se um aumento deste tipo de alojamento, com destaque para as freguesias de S. Sebastião e da Luz, com um aumento de alojamentos de segunda residência de 82% e de 62%, respectivamente, como se encontra representado no quadro 4.

Quadro 4 – Taxa de variação dos alojamentos de segunda residência, no concelho de Lagos, entre 2001 e 2011

Freguesias do concelho de Lagos	Alojamentos de residência secundária Variação 2001 - 2011(%)
Barão S. João	21,5
Bensafrim	-6,9
Luz	62,4
Odiáxere	-0,5
Santa Maria	14,8
S. Sebastião	82,2

Fonte: INE, 2010, 2011

O número de alojamentos de uso secundário por edifício é um indicador disponibilizado pelo INE em 2001 que permite chegar a algumas conclusões sobre as características das segundas residências (Quadro 5).

No território do concelho de Lagos, 39% dos alojamentos de residência secundária localizam-se em edifícios com um alojamento. Uma análise mais detalhada ao nível da freguesia permite constatar algumas especificidades. Assim destacam-se as freguesias de Barão de São João e de Bensafrim (freguesias com um cariz mais rural), pois 96% e 97% (respectivamente) dos alojamentos de residência secundária correspondem a edifícios com um alojamento, enquanto na freguesia de Santa Maria (freguesia urbana), apenas 19% dos alojamentos de residência secundária são edifícios unifamiliares. A NUT III – Algarve apresenta uma realidade semelhante à concelhia (40% dos alojamentos de residência secundária encontram-se em edifícios com um alojamento).

Ao nível nacional regista-se uma maior importância da habitação unifamiliar do que na NUT III e no concelho, uma vez que a maioria dos alojamentos de segunda residência se encontra em edifícios com um alojamento (60%).

Quadro 5 – Alojamentos secundários em edifícios principalmente de uso residencial com 1 alojamento, no total de alojamentos de uso sazonal ou secundário

Unidade Geográfica		Importância relativa de edifícios com 1 alojamento – 2001 (%)
Portugal		60
NUT III - Algarve		40
Concelho de Lagos		39
Freguesias	Barão de S. João	96
	Bensafrim	97
	Luz	56
	Odiáxere	67
	S. Maria	19
	S. Sebastião	32

Fonte: INE, 2001

Por outro lado, a análise do número de alojamentos secundários em edifícios principalmente de uso residencial com 10 ou mais alojamentos, no total de alojamentos de

uso secundário (Quadro 6), permite verificar a importância relativa de segundas residências em edifícios plurifamiliares.

No concelho de Lagos, 36% das segundas residências localizam-se em edifícios com 10 ou mais alojamentos. Destaca-se ao nível do concelho, a freguesia de Santa Maria (na qual 57% das residências secundárias se inserem nessa categoria, seguindo-se as freguesias de S. Sebastião e Luz, com 35% e 24%, respectivamente. Como foi mencionado anteriormente, essas freguesias as duas primeiras freguesias são predominantemente urbanas e a última medianamente urbana e, por conseguinte com maior densidade populacional e habitacional.

Nas freguesias de Barão de S. João e Bensafrim (mais rurais e com menos população), não existem alojamentos de segunda residência em edifícios com 10 ou mais alojamentos, enquanto na freguesia de Odiáxere existe apenas um alojamento nessas condições.

Na NUT III – Algarve existe uma situação semelhante à do nível concelhio, pois 37% das segundas residências se encontram em edifícios com 10 ou mais alojamentos. Ao nível nacional, apenas 20% dos alojamentos de segunda residência localizam-se em edifícios com 10 ou mais alojamentos.

Quadro 6 – Alojamentos secundários em edifícios principalmente de uso residencial com 10 ou mais alojamentos, no total de alojamentos de uso sazonal ou secundário

Unidade Geográfica		Importância relativa de edifícios com 10 ou mais alojamentos - 2001 (%)
Portugal		20
NUT III - Algarve		37
Concelho de Lagos		36
Freguesias	Barão de S. João	0
	Bensafrim	0
	Luz	24
	Odiáxere	0
	S. Maria	57
	S. Sebastião	35

Fonte: INE, 2001

O parque habitacional pode ainda ser caracterizado recorrendo à data de construção dos alojamentos. O Quadro 7 apresenta essa informação, para Portugal, NUT III – Algarve, concelho de Lagos e suas freguesias.

Quadro 7 – Alojamentos clássicos de uso secundário ou sazonal segundo a época de construção do edifício (%)

		Antes de 1919	1919 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1985	1986 - 1990	1991 - 1995	1996 - 2001
NUT III - Algarve		2	4	4	7	18	16	19	15	15
Lagos		1	3	5	8	16	18	14	18	17
Freguesias	Barão S. João	2	6	10	4	12	9	15	16	26
	Bensafrim	2	7	12	4	14	24	12	15	10
	Luz	2	1	2	6	23	16	21	17	13
	Odiáxere	4	8	9	10	13	14	13	12	17
	Santa Maria	1	2	4	8	13	29	12	13	17
	S. Sebastião	1	3	7	9	14	12	11	23	19

Fonte: INE, 2001

Através da análise do quadro é possível verificar a importância dos alojamentos construídos depois da década de 80, no concelho de Lagos e na região em que este se insere. Nas décadas de 80 e 90 foram construídos 67% dos alojamentos de segunda residência do concelho e 65% dos alojamentos de segunda residência da NUT III - Algarve.

É possível identificar diferenças significativas ao nível das freguesias que compõem o concelho em estudo, destacando-se a freguesia da Luz por apresentar um peso significativo de alojamentos construídos na década de 70 e a freguesia de Barão de S. João onde se destacam os alojamentos construídos na segunda metade da década de 90 do século passado. Nas freguesias de Bensafrim e de Santa Maria, o início da década de 80 apresenta-se como o de maior concentração de construção de alojamentos de segunda residência, enquanto na freguesia de S. Sebastião, salientam-se os alojamentos construídos ao longo da década de 90.

Esta evolução e características do parque habitacional (nomeadamente no que diz respeito à importância da segunda habitação) têm consequências no território e influenciam o desenvolvimento das regiões.

6.3. Causas e motivações para a escolha da segunda residência no concelho de Lagos

Através da aplicação de inquéritos a diversas entidades pretendeu-se recolher a opinião de agentes no território sobre os factores que levam à aquisição de uma segunda residência no concelho de Lagos. O clima foi identificado como o principal atractivo do concelho.

De acordo com a opinião dos representantes das Juntas de Freguesia que responderam ao inquérito, existe um conjunto de sete factores que têm contribuído para a aquisição de segundas residências no concelho de Lagos. O clima surge como a principal causa, ao ser referido por três dos inquiridos. A tranquilidade oferecida pelo concelho e a aquisição de uma habitação para férias foram os segundos factores mais referidos. Os representantes das Juntas de Freguesia destacaram ainda, embora de forma menos significativa (uma resposta cada), a proximidade às praias, o sentimento de segurança existente no concelho, a recuperação de casas de familiares (adquiridas através de herança) e o facto de familiares e / ou amigos já possuírem uma segunda residência no concelho.

No inquérito respondido pelas empresas imobiliárias, foi identificado um conjunto relativamente mais alargado de razões que levam à aquisição de uma segunda residência no concelho de Lagos, no qual se destacam as condições climáticas (quatro inquiridos referiram esta causa) e a proximidade às praias (três respostas). Num segundo nível de importância, foram identificados a tranquilidade, o sentimento de segurança, a qualidade de vida, a beleza natural do concelho e o facto de uma segunda residência constituir uma forma de investimento. Na opinião das empresas imobiliárias, aspectos como a aquisição de uma habitação para férias, o facto de os preços das habitações serem mais baixos do que nos países de origem e a herança histórica do concelho podem constituir-se igualmente como factores motivadores para a aquisição de uma segunda residência no concelho de Lagos.

Quadro 8 – Principais causas da expansão de segundas residências, no concelho de Lagos

Causa	Respostas (nº)	
	Juntas de Freguesia	Empresas imobiliárias
Clima	3	4
Habitação para férias	2	1
Tranquilidade	2	2
Proximidade a praias	1	3
Segurança	1	2
Recuperação de casas de familiares	1	
Família e / ou amigos possuem 2ª residência em Lagos	1	
Qualidade de vida		2
Investimento		2
Beleza natural		2
Preço mais baixo do que no país de origem		1
Herança histórica		1
Total de respostas	11	20

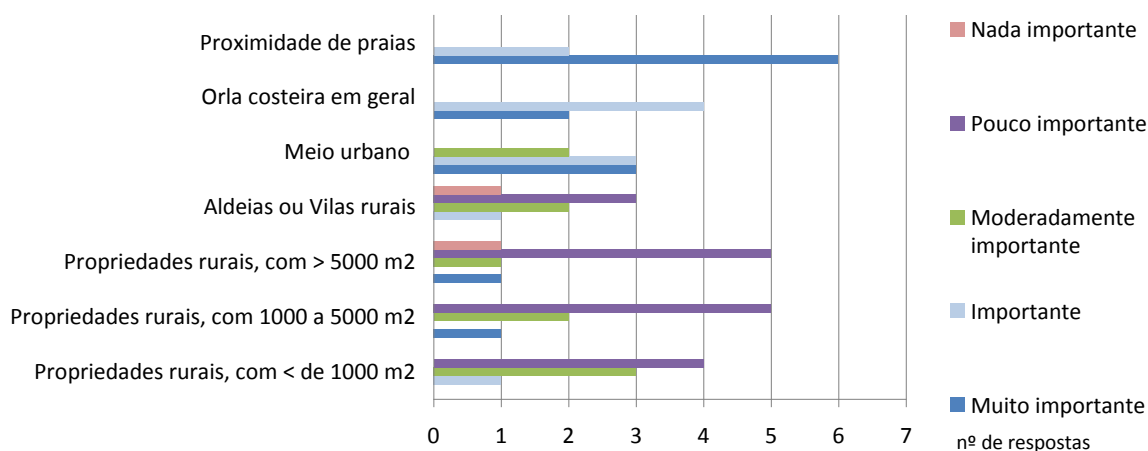
Fonte: Inquérito de opinião aplicado às empresas imobiliárias e Juntas de Freguesia, Dez. 2011 a Fev. 2012

No entender da Câmara Municipal de Lagos, as três principais causas da expansão de segundas residências no concelho são, o clima, o facto de se constituírem como oportunidades de negócio e o sentimento de segurança que o concelho oferece a residentes e a visitantes.

A Associação de Desenvolvimento Local que aceitou colaborar com o estudo (Associação Vicentina) indicou apenas o “bom clima e ambiente” como a principal causa da expansão das segundas residências no concelho.

Quando se questionou as empresas imobiliárias sobre a importância dada pelos potenciais compradores a várias características ambientais do concelho do Lagos, a grande maioria das respostas incidiu sobre a relevância da “orla costeira em geral”, “proximidade de praias” e “meio urbano”.

Figura 17 – Importância que os (potenciais) compradores de segundas residências, no concelho de Lagos, atribuem às amenidades ambientais



Fonte: Inquérito de opinião aplicado às empresas imobiliárias, Dez. 2011 a Jan. 2012

Constata-se assim, que as diversas entidades contactadas destacam o clima, a proximidade às praias e à orla costeira em geral e, a tranquilidade / segurança, como os principais factores que motivam a aquisição de uma segunda residência no concelho de Lagos.

Destacam-se assim, como factores identificados pelos inquiridos, as amenidades naturais e culturais do concelho de Lagos.

6.4. Caracterização das segundas residências e de seus proprietários, no concelho de Lagos

Foi identificado pelos representantes das Juntas de Freguesia um conjunto de localidades em que se tem sentido mais a expansão de segundas residências (Quadro 9).

Quadro 9 – Localidades com maior expansão de segundas residências

Freguesia	Barão de S. João	Bensafrim	Luz	Santa Maria	Odiáxere
Localidades	Em toda a freguesia (é uma freguesia com um cariz rural e povoamento disperso)	Não sabe	Praia da Luz* Almádena Espiche**	Em toda a freguesia (freguesia pequena e urbana – ocupada na totalidade por parte da cidade de Lagos)	Vale da Lama***

Fonte: Inquérito de opinião aplicado às Juntas de Freguesia, Dez. 2011 a Fev. 2012

*Localidade perto de uma praia (com o mesmo nome)

**Almádena e Espiche são, juntamente com a Luz, os principais aglomerados populacionais da freguesia da Luz. Almádena e Espiche são aglomerados que ainda apresentam traços rurais e que se localizam na proximidade de algumas praias. Distan 10 e 7 quilómetros (respectivamente), da cidade de Lagos.

***Vale da Lama (na Ria de Alvor) é uma zona de grande valor ecológico (que levou à sua classificação como Zona Húmida de Importância Internacional, Biótopo CORINE e Zona Especial de Conservação - Rede NATURA 2000).

Na perspectiva das empresas imobiliárias, relativamente às áreas da cidade de Lagos nas quais os potenciais compradores manifestam maior interesse, a zona central da cidade e a Meia Praia reúnem o maior número de respostas, seguindo-se a Praia da Luz e a praia do Porto de Mós. Foi ainda referido em um inquérito uma zona de expansão da cidade (no contínuo urbano), o Bairro Sr^a. da Glória, no qual se verificou nos últimos anos um grande aumento de construções e que apresenta preços mais baixos.

Quadro 10 – Localidades preferidas pelos (potenciais compradores de segundas residências

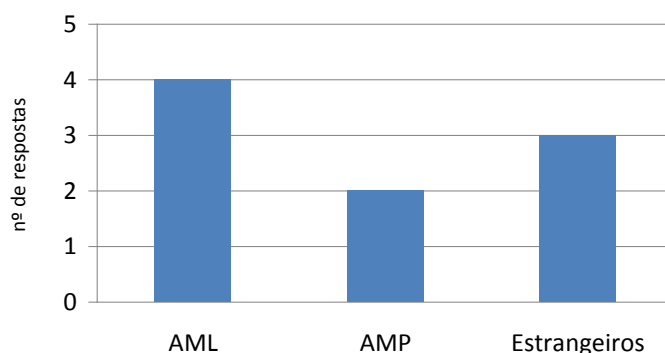
Localidades	Respostas (nº)
Centro histórico / cidade	6
Meia Praia	5
Praia da Luz	4
Porto de Mós	3
Bairro Sr ^a . Glória	1
Total de respostas	19

Fonte: Inquérito de opinião aplicado às empresas imobiliárias, Dez. 2011 a Jan. 2012

Uma opinião semelhante foi manifestada pela Câmara Municipal de Lagos ao identificar a cidade de Lagos, a Praia da Luz e a Meia Praia como as três áreas em que o fenómeno mais se tem expandido. A Associação Vicentina por seu lado, indicou as localidades Praia da Luz, Odiáxere e Bensafrim.

Relativamente à proveniência geográfica dos proprietários de segundas residências, as suas origens repartem-se, na opinião dos representantes das Juntas de Freguesia, por ordem de importância, entre a Área Metropolitana de Lisboa, o estrangeiro e a Área Metropolitana do Porto. Apesar de se ter deixado em aberto a possibilidade de assinalarem outra região portuguesa, nenhum dos inquiridos o fez.

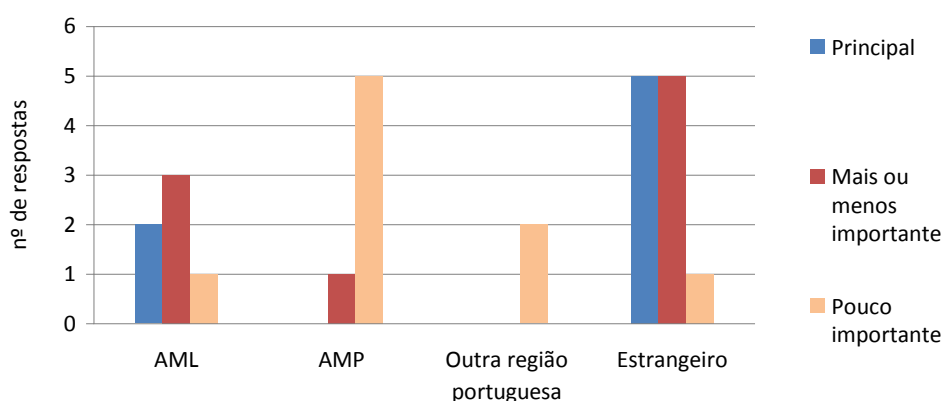
Figura 18 – Origem predominante dos proprietários de segundas residências



Fonte: Inquérito de opinião aplicado às Juntas de Freguesia, Dez. 2011 a Fev. 2012

Na opinião das empresas imobiliárias são os estrangeiros os principais proprietários de segundas residências, seguindo-se os proprietários provenientes da Área Metropolitana de Lisboa. Proprietários com outras proveniências não foram considerados relevantes para este grupo de inquiridos.

Figura 19 – Origem predominante dos proprietários de segundas residências



Fonte: Inquérito de opinião aplicado às empresas imobiliárias, Dez. 2011 a Jan. 2012

No que concerne aos países de proveniência dos proprietários estrangeiros, a maioria das respostas incidiu sobre o Reino Unido e a Irlanda. No caso dos representantes das Juntas de Freguesia, não chegou mesmo a ser identificada outra nacionalidade. As empresas imobiliárias, referiram uma maior diversidade de realidades, identificando para além dos países referidos anteriormente, a Alemanha, a Noruega, a Dinamarca e a Holanda.

Quadro 11 – Proprietários estrangeiros de segundas residências – países de origem

País	Respostas (nº)	
	Juntas de Freguesia	Empresas imobiliárias
Reino Unido	2	8
Irlanda	1	4
Noruega		1
Dinamarca		1
Alemanha		5
Holanda		1
Total de respostas	3	20

Fonte: Inquérito de opinião aplicado às empresas imobiliárias e às Juntas de Freguesia, Dez. 2011 a Fev. 2012

Neste campo de caracterização dos proprietários de segundas residências é importante referir que duas Juntas de Freguesia não responderam a esta questão, enquanto outra (Barão de S. João), não identificou nenhuma nacionalidade como predominante, pois considerou que existe uma grande diversidade (encontrando-se proprietários da Suíça, Holanda, Alemanha, França), não sendo possível ordenar os vários países por nível de importância.

Na perspectiva da Câmara Municipal de Lagos, as segundas residências existentes no concelho pertencem essencialmente a população estrangeira, sobretudo população com origem no Reino Unido e Irlanda. A Associação Vicentina destacou igualmente os proprietários com origem na Área Metropolitana de Lisboa e a população estrangeira (proveniente do Reino Unido).

A maioria dos representantes das Juntas de Freguesia contactados considera que a expansão de segundas residências ao longo dos últimos 10 anos tem sido fraca.

Opinião muito diferente foi manifestada pela Câmara Municipal de Lagos e pela Associação Vicentina. A Câmara Municipal considera que no geral, a evolução tem sido mais intensa pois nos proprietários com origem na Área Metropolitana de Lisboa tem-se registado uma evolução média, nos proprietários com origem na Área Metropolitana do Porto tem-se registado uma evolução média a fraca e ao nível dos proprietários estrangeiros, a evolução tem sido muito forte. A Associação Vicentina por seu lado, registou uma evolução “média a forte” nos proprietários da AML e uma evolução “média a fraca”, nos proprietários estrangeiros.

Quadro 12 – Expansão de segundas residências

Expansão	Nº de respostas					
	Juntas de Freguesia		Câmara Municipal		Associação Vicentina	
	Proprietários Nacionais	Proprietários Estrangeiros	Proprietários Nacionais	Proprietários Estrangeiros	Proprietários Nacionais	Proprietários Estrangeiros
Muito forte				1		
Média a forte	1				1	
Média		1	1			
Média a fraca	3		1			1
Fraca	2	2				

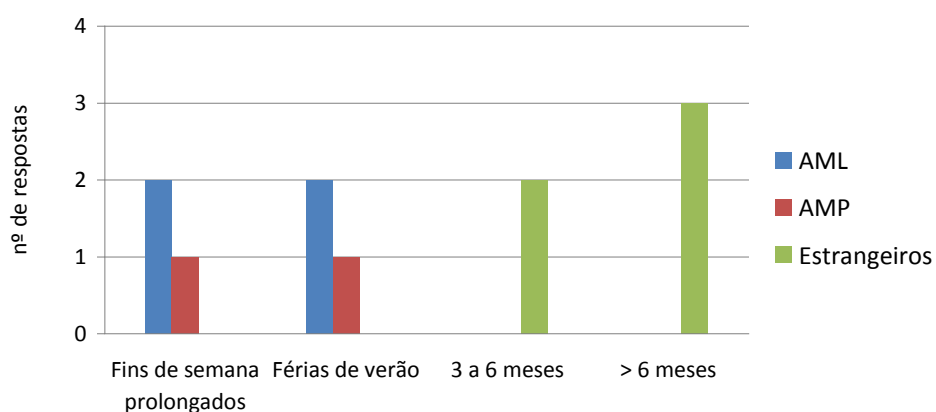
Fonte: Inquérito de opinião aplicado às Juntas de Freguesia, Câmara Municipal e Associação Vicentina, Dez.

2011 a Fev. 2012

Constata-se assim uma grande variedade de perspectivas entre os entrevistados relativamente à proveniência dos proprietários e ao ritmo de expansão das segundas residências.

A frequência predominante de ocupação parece estar relacionada com a origem geográfica dos proprietários. Na opinião das Juntas de Freguesia, a população portuguesa apresenta uma frequência que varia entre fins-de-semana prolongados e férias de verão, enquanto a população estrangeira utiliza as segundas residências por períodos mais longos.

Figura 20 – Frequência predominante de ocupação de segundas residências de acordo com a proveniência dos proprietários de segundas residências



Fonte: Inquérito de opinião aplicado às Juntas de Freguesia, Dez. 2011 a Fev. 2012

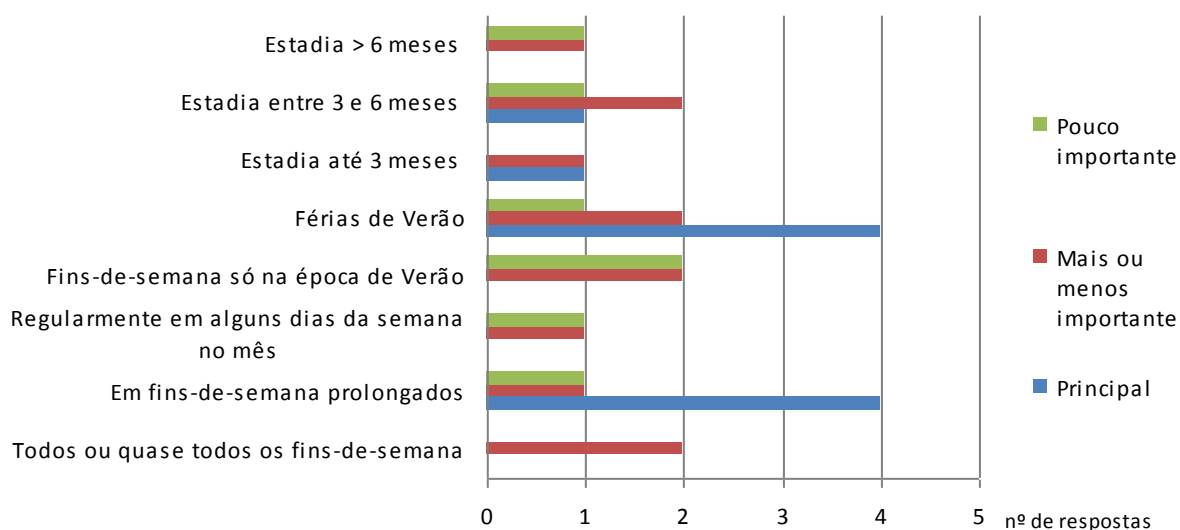
A Câmara Municipal de Lagos e a Associação Vicentina tiveram uma opinião muito semelhante:

- Câmara Municipal de Lagos: as segundas residências são usadas pela população portuguesa em fins-de-semana prolongados (residentes na Área Metropolitana de Lisboa) e férias de Verão e, pela população estrangeira em estadias até três meses e superiores a esse período;

- Associação Vicentina: as segundas residências são usadas pela população portuguesa nas férias de Verão e, pela população estrangeira, em estadias entre três e seis meses.

As empresas imobiliárias também identificaram os fins-de-semana prolongados e as férias de verão como os períodos em que as segundas residências são mais utilizadas.

Figura 21 – Frequência predominante de ocupação de segundas residências



Fonte: Inquérito de opinião aplicado às empresas imobiliárias, Dez. 2011 a Jan. 2012

Como verificado na análise bibliográfica efectuada em capítulos anteriores, pode haver uma tendência, dos proprietários de segundas residências se transformarem em residentes permanentes. Os contactos efectuados com os representantes das Juntas de Freguesia não permitem afirmar que essa seja uma tendência perceptível ao nível do

território em estudo. Ainda assim, o grupo populacional em que tal tendência está mais presente é o da população estrangeira, com uma classificação “média”.

Quadro 13 – Frequência com que os proprietários de segundas residências passaram a ser residentes permanentes segundo a sua proveniência

Frequência	Nº de respostas		
	Proveniência dos proprietários		
	AML	AMP	Estrangeiros
Média			2
Média baixa	1		
Baixa	2	1	1
Total de respostas	3	1	3

Fonte: Inquérito de opinião aplicado às Juntas de Freguesia, Dez. 2011 a Fev. 2012

A mesma opinião é partilhada pela Câmara Municipal de Lagos e pela Associação Vicentina, que consideram que entre a população estrangeira a frequência com que os proprietários de segundas residências passaram a ser residentes permanentes é média, enquanto na população nacional (com origem na AML e na AMP) essa tendência é baixa.

A localização e o tipo de segundas residências apresentam contornos muito diversos, como se pode verificar no quadro seguinte. “Apartamento em edifícios urbanos” e “casa rústica isolada na área rural” surgem como o tipo de segundas residências com maior expressão tanto para a população proveniente da Área Metropolitana de Lisboa, como para a população estrangeira. No entanto, verifica-se uma grande dispersão de respostas.

Quadro 14 – Localização e tipo de segundas residências

Localização e tipo de segundas residências	Nº de respostas		
	Proveniência dos proprietários		
	AML	AMP	Estrangeiros
Apartamento em edifícios urbanos	2	1	1
Casa rústica isolada na área rural	2	1	2
Moradias em banda na área rural, dentro do aglomerado	1	1	1
Moradias urbanas			1
Total de respostas	5	3	5

Fonte: Inquérito de opinião aplicado às Juntas de Freguesia, Dez. 2011 a Fev. 2012

A Câmara Municipal partilha em grande parte a opinião manifestada pelas Juntas de Freguesia pois identificou como preferência dos proprietários nacionais “apartamentos em edifícios urbanos” e como preferência dos estrangeiros “moradias urbanas”. A Associação Vicentina manifestou a mesma opinião relativamente à população nacional mas considera que a população estrangeira revela um maior interesse em “casa rústica isolada na área rural” e em “condomínios fechados urbanos”.

Ao nível do tipo de construção da habitação também se verifica uma grande diversidade de situações.

Quadro 15 – Tipo de construção da habitação

Tipo de habitação	Nº de respostas		
	Proveniência dos proprietários		
	AML	AMP	Estrangeiros
Casa rústica de construção recente (menos de 10 anos)			2
Apartamento em edifícios recente (menos de 10 anos)	1	1	1
Moradia urbana recuperada	1		
Casa rústica antiga recuperada			1
Moradia urbana de construção antiga (mais de 10 anos)	1	1	1
Total de respostas	3	2	5

Fonte: Inquérito de opinião aplicado às Juntas de Freguesia, Dez. 2011 a Fev. 2012

Na opinião da Câmara Municipal de Lagos, a população nacional prefere apartamentos em edifícios de construção antiga (mais de 10 anos), enquanto a população estrangeira se divide entre moradias urbanas de construção recente (menos de 10 anos) e apartamentos em edifícios recentes (menos de 10 anos). Também neste campo, a posição da Associação Vicentina diverge das restantes: para esta entidade, a população portuguesa prefere “moradia urbana de construção recente”, enquanto a população estrangeira prefere “casa rústica de construção recente” e “moradia urbana de construção recente”.

De acordo com as respostas apresentadas pelas empresas imobiliárias, o tipo de segundas residências que são procuradas com maior frequência são: apartamentos t0 a t3, condomínios fechados, vivendas em meio urbano, habitações novas e habitações antigas para recuperar ou já recuperadas.

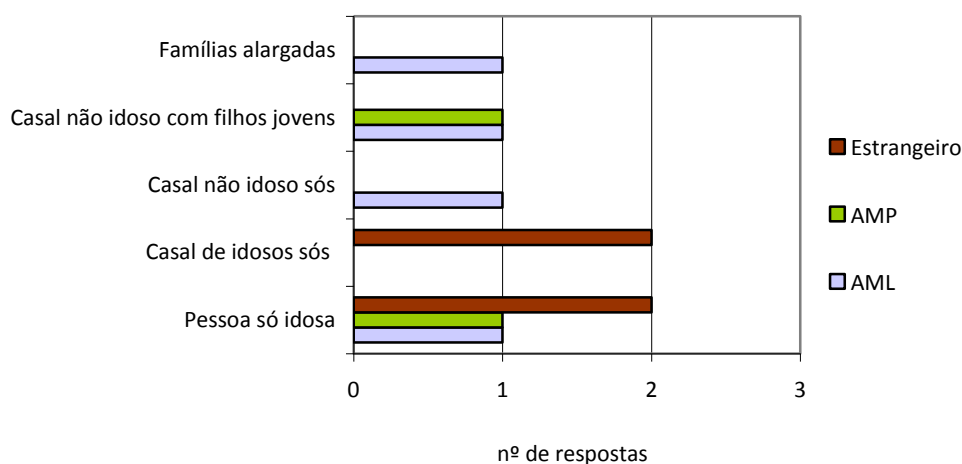
Quadro 16 – Tipo de habitações para segunda residência

Tipo de habitação	Muito procuradas	Bastante procuradas	Ocasionalmente procuradas	Raramente procuradas	Muito raramente procuradas	Nº de respostas
Vivendas isoladas em meio rural			2	5	1	8
Vivendas isoladas em meio urbano			6	2		8
Vivendas em banda em meio rural		1	3	2	3	9
Vivendas em banda em meio urbano		2	5	1		8
Apartamentos T0 ou T1	1	2	4		1	8
Apartamentos T2 ou T3	1	5	1			7
Apartamentos T4 ou mais		1	2	5		8
Condomínios fechados	2	2	2	2		8
<i>Resorts</i>	1		3			4
Habitações antigas para recuperar		4	3		1	8
Habitações antigas já recuperadas		4	3		1	8
Habitações novas	1	5	2			8

Fonte: Inquérito de opinião aplicado às empresas imobiliárias, Dez. 2011 a Jan. 2012

Relativamente ao tipo de família predominante dos proprietários de segundas residências, verifica-se que segundo a percepção dos representantes das Juntas de Freguesia, a população estrangeira é maioritariamente constituída por “pessoa só idosa” e “casais idoso sós”, enquanto entre a população nacional se encontra uma maior diversidade ao nível da constituição do agregado familiar.

Figura 22 – Tipo de família que habita as segundas residências

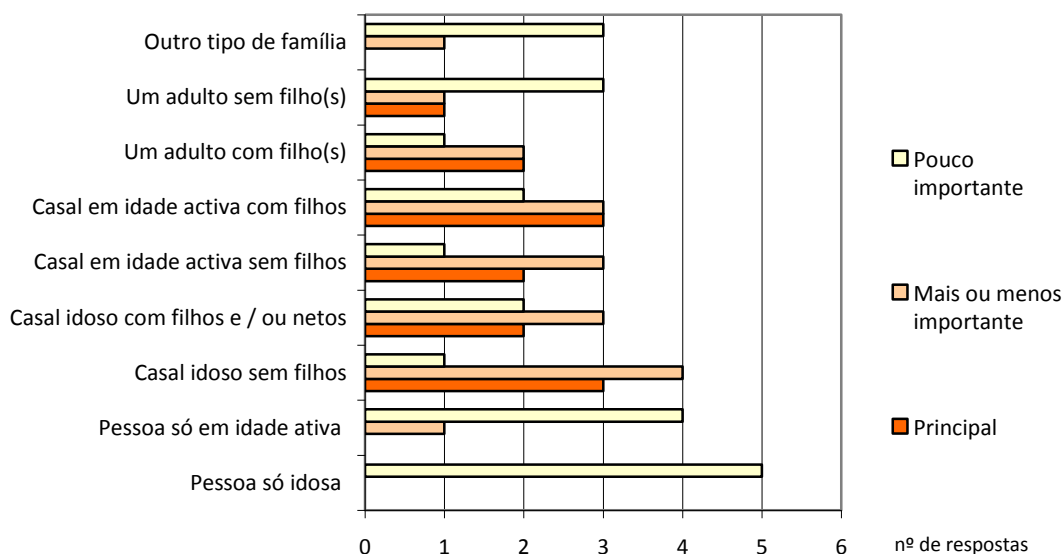


Fonte: Inquérito de opinião aplicado às Juntas de Freguesia, Dez. 2011 a Fev. 2012

A perspectiva da Câmara Municipal de Lagos é semelhante à das Juntas de Freguesia, ao considerar que entre a população nacional, o tipo de família predominante é aquele constituído por “casal não idoso com filhos jovens”, enquanto o tipo de família predominante entre a população estrangeira é o de “casal não idoso sós”. A Associação Vicentina expressou a mesma opinião relativamente à população portuguesa, no entanto considera que entre a população estrangeira, o tipo de família que predomina é o de “casal de idosos sós”.

As empresas imobiliárias identificaram dois grandes tipos de família como os principais: casal idoso e casal em idade activa.

Figura 23 – Tipo de família que procura ou compra segundas residências



Fonte: Inquérito de opinião aplicado às empresas imobiliárias, Dez. 2011 a Jan. 2012

Pretendeu-se avaliar o conhecimento que as Juntas de Freguesia e Câmara Municipal têm do seu território relativamente à quantidade de segundas residências existentes. Para tal questionou-se estas entidades sobre o número de segundas residências que estimam existir no seu espaço de actuação.

Verifica-se alguma discrepância entre as opiniões manifestadas e a realidade, nomeadamente ao nível das Juntas de Freguesia da Luz, de Santa Maria e da Câmara Municipal de Lagos, que de acordo com as opiniões apresentadas subvalorizam a importância das segundas residências.

Quadro 17 – Número de segundas residências existentes – Estimativa de inquiridos / número real

	Juntas de Freguesia					Câmara Municipal de Lagos
	Barão de S. João	Bensafrim	Luz	Odiáxere	Santa Maria	
Estimativa dos inquiridos	< 500	< 500	1000 - 2000	N.S.	1000 - 2000	2000 - 3000
Censo de 2011*	192	176	3236	373	2936	4453

*INE, 2011

Fonte: Inquérito de opinião aplicado às Juntas de Freguesia, Dez. 2011 a Fev. 2012 e INE, 2011

Conclui-se assim que as principais características das segundas residências e seus proprietários no concelho de Lagos, na opinião dos entrevistados são:

- As principais áreas de expansão das segundas residências, no concelho de Lagos são, Meia Praia e Praia da Luz;
- Os proprietários são na sua maioria, provenientes da Área Metropolitana de Lisboa e de países estrangeiros (sendo estes os predominantes, segundo as empresas imobiliárias);
- Os proprietários estrangeiros são, predominantemente, dos seguintes países: Reino Unido, Irlanda e Alemanha;
- A expansão das segundas residências tem apresentado ritmos de evolução diferentes, consoante os entrevistados: para as Juntas de Freguesia, tem sido fraca; para a Câmara Municipal de Lagos, tem sido média para a população nacional e forte para a população estrangeira; para a Associação Vicentina, tem sido média;
- A frequência de ocupação varia de acordo com a proveniência dos proprietários: os proprietários nacionais usam as segundas residências em fins-de-semana prolongados e nas férias de Verão, enquanto a população estrangeira usa as segundas residências em períodos mais longos;
- Não se identificou uma forte tendência para que os proprietários de segundas residências passem a ser residentes permanentes;
- Quanto ao tipo de segundas residências e ao tipo de construção da habitação, verificou-se uma grande dispersão de respostas pelas opções dadas, não sendo possível identificar nenhuma resposta como predominante;
- O tipo de família predominante entre os proprietários de segundas residências varia de acordo com a sua nacionalidade. A maioria dos inquiridos identificou, entre a população nacional, o predomínio de casais não idosos, enquanto que entre a população estrangeira, predomina a população idosa. Apenas a Câmara Municipal de Lagos referiu o predomínio, na população estrangeira, de casais não idosos.

Verifica-se a existência de algumas semelhanças relativamente aos resultados obtidos com as entrevistas realizadas no âmbito do Projecto SEGEX (às quais se fez

referência no capítulo 5.2. – Caracterização das segundas residências e seus proprietários), designadamente:

- Predomínio de proprietários provenientes da Área Metropolitana de Lisboa, seguindo-se aqueles provenientes do estrangeiro (sobretudo do Reino Unido);
- Os proprietários com origem na Área Metropolitana de Lisboa usam as segundas residências nos fins-de-semana, enquanto os proprietários estrangeiros usam-nas em períodos mais longos;
- Os proprietários nacionais são predominantemente casais não idosos com ou sem filhos e os proprietários estrangeiros são predominantemente casais idosos;
- A tendência para transformar a segunda residência em primeira residência é maior entre a população estrangeira.

6.5. Efeitos das segundas residências no desenvolvimento territorial do concelho de Lagos

A expansão das segundas residências contribui para uma grande variação da população ao longo do ano, o que se reflecte na quantidade e principalmente no nível de qualidade dos sistemas de saneamento, recolha e tratamento de resíduos sólidos, infraestruturas, serviços de transporte e rede de equipamentos colectivos. Por outro lado, a estrutura económica existente no território em estudo resulta da actividade turística, a principal actividade económica do concelho, a qual também se caracteriza por uma acentuada sazonalidade.

Com a aplicação de inquéritos, pretendeu-se recolher a opinião das entidades contactadas acerca dos efeitos da expansão das segundas residências. Na opinião de todos os inquiridos (Juntas de Freguesia, Câmara Municipal e Associação Vicentina), prevalecem os impactos positivos das segundas residências. Muitas vezes, não chegaram a ser referidos quaisquer impactos negativos. Destaca-se a opinião da Associação Vicentina, pois foi a única que distinguiu os efeitos negativos dos *resorts* ou condomínios fechados.

Apresentam-se no quadro 18 os impactos referidos pelos inquiridos, ao nível das Juntas de Freguesia.

Quadro 18 – Efeitos da expansão das segundas residências identificados pelos representantes das Juntas de Freguesia

Elementos identitários	Efeitos identificados pelas Juntas de Freguesia (nº de respostas)	
Ambiente Natural	Positivos	Utilização de infra-estruturas (1) Recuperação de casas degradadas (1) Tratamento / limpeza de espaços envolventes à edificação (1)
	Negativos	Aumento do consumo de água e de electricidade (1) Custos com a infra-estruturação (1)
Economia	Positivos	Criação de emprego (1) Dinamização do comércio local (3) Aumento de receitas municipais (1)
	Negativos	- - -
Sociedade	Positivos	Interacção com os residentes permanentes (1) Mantêm-se boas relações de vizinhança (2) Interacção entre diferentes nacionalidades (1)
	Negativos	- - -
Cultura	Positivos	Dinamiza o centro da cidade (1) Proprietários de segundas residências dinamizam actividades culturais (1) Criação de ambiente urbano de maior cosmopolitismo (1)
	Negativos	- - -

Fonte: Inquérito de opinião aplicado às Juntas de Freguesia, Dez. 2011 a Fev. 2012 e INE, 2011

A Câmara Municipal de Lagos e a Associação Vicentina apresentaram um ponto de vista semelhante, como se encontra descrito no quadro 19.

Quadro 19 – Efeitos da expansão das segundas residências identificados pela Câmara Municipal de Lagos e Associação Vicentina

Elementos identitários		Efeitos identificados pela Câmara Municipal de Lagos	Efeitos identificados pela Associação Vicentina
Ambiente Natural	Positivos	Normalmente os “segundos residentes” provêm de sociedades que preservam o sentimento de protecção e valorização ambiental	Preservação da natureza e limpeza de matos
	Negativos	Necessidade de disponibilização de quantidades consideráveis de água potável, associado sobretudo à existência de piscinas	Lixo
Economia	Positivos	Criação de oportunidades de negócio, associado à diversidade dos potenciais clientes	Consumo de produtos locais, incrementação do desenvolvimento dos pequenos comerciantes, recuperação de habitações.
	Negativos	Aumento do preço de diversos serviços e equipamentos	Gestão urbanística inadequada
Sociedade	Positivos	Diversidade e multiculturalismo	Combate a sazonalidade e diminui o despovoamento das zonas rurais
	Negativos	Sazonalidade da ocupação e usufruto de serviços e equipamentos, sendo difícil a sua correcta administração	Relações de vizinhança nem sempre positivas
Cultura	Positivos	Preservação de aspectos culturais (ligação ao mar, alimentação, artesanato, etc.)	Manutenção da paisagem rural, recuperação do património
	Negativos	Maior probabilidade de perda da identidade local	Não integração cultural, pouca interacção com os locais

Fonte: Inquérito de opinião aplicado à Câmara Municipal de Lagos e Associação Vicentina, Dez. 2011 a Fev. 2012

Como se verificou anteriormente (no capítulo 5.3. – Impactos das segundas residências no desenvolvimento territorial) as entrevistas realizadas no âmbito do Projecto SEGEX, na Região Oeste, também permitiram concluir a predominância dos efeitos positivos das segundas residências naquela região.

Uma vez que no Plano Estratégico de Lagos, a economia residencial é descrita como uma vocação do concelho e como um factor de promoção da iniciativa privada local (dado que pode contribuir para o desenvolvimento de outras actividades de apoio), pretendeu-se saber se as Juntas de Freguesia tinham participado no processo de elaboração deste documento, bem como a sua posição relativamente a tal conteúdo. Somente uma Junta de Freguesia (da Luz) afirmou ter participado na elaboração do documento. Para esta Junta de Freguesia “as segundas residências e a sua ocupação, mesmo que temporária, são essenciais à vida e desenvolvimento locais. Todavia, o seu número estará próximo do limite governável”.

Foi igualmente solicitada através do questionário apresentado à Câmara Municipal de Lagos, uma opinião acerca do conteúdo do Plano Estratégico de Lagos relativamente às segundas residências. Na opinião do representante da autarquia, “o interesse em desenvolver o mercado de segundas residências (...) prende-se com a exploração de um recurso endógeno (clima, segurança, serviços, equipamentos, produtos alimentares, etc.) e com a expectativa de criar mais-valias que possam servir, de forma determinante, para o aproveitamento económico-social da população local”. É reconhecida na resposta ao questionário, a importância das segundas residências para a dinamização de actividades económicas locais e o papel determinante que os segundos residentes podem desempenhar na vida do concelho pois “por norma (...) são pessoas com poder de compra e também com um patamar cultural acima da média”. Como tal, a segunda habitação não deve ser vista como um aspecto negativo do concelho.

A Associação Vicentina participou na elaboração do Plano Estratégico de Lagos e quando questionada acerca da forma como as segundas residências são apresentadas nesse documento (“como uma vocação do concelho e factor de promoção da iniciativa privada local”) defendeu que “as segundas residências potenciam a economia local e revitalizam o tecido empresarial, social e cultural da região, por isso (...) são uma mais-valia a explorar”. Esta Associação considera ainda que, uma vez que existe uma maior procura de segundas residências em zonas rurais e no litoral, deveria ser feita uma “forte promoção e oferta em zonas rurais, desfavorecidas e abandonadas, de forma a revitalizá-las”, reconhecendo assim de forma clara, as segundas residências como um aspecto muito positivo para o desenvolvimento do território.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em Portugal, os alojamentos de uso sazonal / residência secundária, têm vindo a crescer de forma muito significativa. No concelho de Lagos, essa expansão, tem sido ainda mais intensa.

Apesar da importância das segundas residências e do seu peso no total de alojamentos, a sua expansão tem sido pouco estudada nomeadamente ao nível das causas, características e efeitos sobre o desenvolvimento territorial, o que dificulta a sua integração nas políticas de Ordenamento do Território. Em Portugal, a expansão das segundas residências é vista de diferentes formas em diferentes documentos orientadores das políticas de desenvolvimento territorial e sectorial, como se verificou através da análise do Plano Estratégico Nacional de Turismo, no qual, o turismo residencial é um dos 10 produtos turísticos estratégicos do país, do Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, no qual se defende o controlo da expansão das segundas residências devido aos seus efeitos negativos sobre o uso do solo e a paisagem e do Plano Estratégico da Habitação, que não apresenta orientações / estratégias no domínio da segunda habitação. Na investigação nacional destaca-se o Projecto SEGEX – Expansão das Segundas Residências e Planeamento do Desenvolvimento Territorial, por ser o primeiro projecto dedicado ao estudo das segundas residências e aos seus impactos no desenvolvimento do território.

Foi a partir da década de 60 que se começou a verificar em vários países europeus, a expansão das segundas residências. No entanto, em Portugal, só mais tarde o fenómeno ganhou uma maior expressão e se generalizou, constituindo as décadas de 80 e 90 a data em que se assistiu a um aumento significativo deste tipo de alojamento.

A expansão das segundas residências pode ser explicada por vários factores (económicos, sociais, culturais, psicológicos), nomeadamente a melhoria do nível de vida, o desenvolvimento dos transportes e dos meios de comunicação / informação, a diminuição do tempo de trabalho e aumento da disponibilidade para actividades de lazer, a conquista de um maior estatuto social, os movimentos migratórios que levaram à saída de população que manteve laços afectivos com os locais de partida, aos quais regressa nos fins-de-semana e férias, entre outros. No território em estudo, a expansão de segundas residências parece

estar muito associada ao clima e à proximidade a praias, que foram identificados pela grande maioria das entidades contactadas ao longo da elaboração deste trabalho, como as principais causas da expansão das segundas residências, no concelho de Lagos. De acordo com as mesmas entidades, a tranquilidade e a segurança que o concelho proporciona também constituem importantes atractivos para os proprietários / potenciais proprietários de segundas residências.

O trabalho desenvolvido em gabinete permitiu identificar algumas características dos proprietários de segundas residências, destacando-se: i) na Região Oeste de Portugal, predominam os proprietários com origem na Área Metropolitana de Lisboa; os proprietários portugueses usam as segundas residências por períodos mais curtos do que os proprietários estrangeiros; os proprietários estrangeiros apresentam uma maior propensão para transformar a segunda, em primeira habitação; ii) Portugal, Reino Unido e Irlanda são os principais países de origem de proprietários de segundas residências no Algarve.

O trabalho de campo realizado, permite concluir que a maioria dos proprietários de segundas residências no concelho em estudo é proveniente da Área Metropolitana de Lisboa e do estrangeiro (sobretudo Reino Unido, Irlanda e Alemanha). A maioria dos proprietários portugueses utiliza as segundas residências em fins-de-semana prolongados e nas férias de Verão, enquanto os proprietários com outras nacionalidades apresentam outros padrões de utilização com estadias superiores a três meses. A permanência dos proprietários estrangeiros por períodos mais prolongados pode estar relacionada com a sua idade (a maioria dos inquiridos identificou tais proprietários como uma população idosa).

As segundas residências têm impactos positivos e negativos (ao nível económico, ambiental, social, cultural), sobre o território. O trabalho de investigação desenvolvido em gabinete permitiu verificar que os impactos positivos tendem a sobrepor-se aos negativos. O mesmo se verificou com o trabalho de campo efectuado no concelho de Lagos, pois para a maioria dos entrevistados, os efeitos das segundas residências são essencialmente positivos. As entidades entrevistadas destacaram os impactos positivos relacionados com a economia (dinamização do comércio local e criação de emprego) e com a sociedade (interacção entre pessoas, criação de boas relações, diminuição da sazonalidade). Por outro lado, foi reconhecido nas mesmas entrevistas que os segundos residentes podem desempenhar um papel importante na preservação ambiental, na recuperação de casas degradadas e na

valorização e protecção do património (cultural e paisagístico). Ao nível dos efeitos negativos, os inquiridos referiram as despesas associadas à infra-estruturação, o aumento do consumo de recursos, o aumento dos preços, as dificuldades de gestão associadas à sazonalidade, o risco de perda da identidade local e a falta de integração entre primeiros e segundos residentes.

Os alojamentos de residência sazonal são vistos no Plano Estratégico de Lagos (2004), como um elemento determinante para o desenvolvimento do concelho (um concelho que tem baseado o seu modelo de desenvolvimento na actividade turística relacionada com as praias e o clima). Neste documento é reconhecido que visitantes provenientes de países do Norte da Europa, com um elevado poder de compra e habituados a padrões de qualidade também elevados, têm demonstrado interesse em se fixarem na região algarvia e no concelho de Lagos em concreto, pelo que o concelho deve dar resposta a essa procura, não descurando as questões ambientais (a qualidade ambiental constitui-se como um factor determinante no processo de selecção do destino de férias e do lugar de residência, tanto habitual, como secundária) e a qualificação das actividades, do espaço e da população. Como tal, é defendido no mesmo documento que se devem realizar intervenções no espaço, de modo a aumentar a qualidade do mesmo (tornando-o mais atractivo) e estimular a iniciativa privada local na criação de empresas relacionadas com a prestação de serviços de proximidade, tais como os serviços domésticos, de transporte, de saúde, de recolha de lixo, de segurança, entre outros.

Face ao trabalho de investigação desenvolvido em gabinete e em campo, no território em estudo, poder-se-á concluir que a expansão das segundas residências tem implicado um aumento do espaço físico ocupado e das infra-estruturas municipais, o que pode ser entendido como um aspecto negativo, dadas as implicações destes aumentos, ao nível ambiental e económico. Contudo, essa mesma expansão encontra-se relacionada (como se verificou em trabalho de campo), com as amenidades naturais do território e pode contribuir para o desenvolvimento económico e social do mesmo.

Associado às segundas residências, verifica-se o desenvolvimento de actividades de apoio às habitações e aos seus proprietários / utilizadores. Este desenvolvimento poderá proporcionar uma maior qualidade de vida aos proprietários de segundas residências, mas também à população local que trabalha nessas mesmas actividades ou que delas beneficia,

como utilizadora. A população sazonal (associada às segundas residências) pode permitir alcançar limiares populacionais que justifiquem a implementação / desenvolvimento de equipamentos, infra-estruturas, e serviços, que beneficiem todo o concelho, o que não aconteceria se fossem contados apenas os residentes permanentes. Constituindo o concelho de Lagos, um território muito vocacionado para o turismo, em especial na sua vertente sol - praia, a expansão de segundas residências pode contribuir para um atenuar da sazonalidade associada a esse tipo de turismo.

Os proprietários de segundas residências revelam frequentemente uma maior preocupação com a qualidade e preservação ambiental dos espaços em que se localiza a residência e / ou utilizam de um modo geral. Por outro lado, manifestam um maior conhecimento e (em alguns casos) facilidade em contactar com as instituições responsáveis pela qualidade do espaço. Estas características encontram-se muito provavelmente relacionadas com o perfil sócio-económico dos proprietários de segundas residentes (geralmente mais elevado do que o da maioria dos residentes permanentes).

Ao nível da dinâmica cultural do concelho de Lagos, as segundas residências também podem ser destacadas como positivas, pois contribuem para a dinamização de eventos culturais, de um ponto de vista quer quantitativo (pois contabilizando apenas a população que reside permanentemente no concelho, alguns eventos culturais não se chegariam a realizar), quer qualitativo (é necessário corresponder às expectativas de um grupo populacional que escolheu o concelho para residir temporariamente e que apresenta frequentemente um nível cultural elevado). Por outro lado, também se verifica a existência no concelho de estudo, de eventos culturais organizados pelos proprietários de segundas residências.

Os proprietários de segundas residências podem constituir-se como importantes agentes locais pois apesar de não votarem nas eleições locais, a sua contribuição para as receitas fiscais municipais pode ser bastante significativa. Por outro lado, uma vez que na maioria das vezes apresentam um estatuto socioeconómico mais elevado do que a generalidade da população local, podem revelar-se agentes mais dinâmicos, construtivos e participativos na vida da comunidade.

8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARCHER, B., 1973, The Impact of Domestic Tourism, Bangor Occasional Papers in Economics 2, Bangor, University of Wales Press.

BARBIER, Bernard, 1965, Méthodes d'Etude dês Residences Secondaires – L'exemple de Basses – Alpes, em *Mediterranéé*, n.2, Abril - Junho, p. 89-111.

BETEILLE, Roger, 1970, Residences Secondaires en milieu rural: L'exemple du basin rouergatdu Viaur, em *Revue Géographique dês Pyrénées et du Sud-Ouest*, tomo 41, fasc.2, Toulouse, p. 159-176.

CALDEIRA, Maria José Boavida Miguel, 1995, Residência Secundária na Área Metropolitana de Lisboa – outros espaços, outras vivências, Tese de Mestrado, Universidade de Lisboa – Faculdade de Letras, 227 páginas.

CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS, 2004, Plano Estratégico do Município de Lagos.

CASADO-DIAZ, M.A., 2004, Second homes in Spain. In *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground*, C.M. Hall, D.K. Müller (Eds), p. 215-232 (Clevedon: Channel View Publications, 2004).

COLÁS, Julian López, 2004, Vivienda Secundaria y Residencia Múltiple en España: una Aproximación Sociodemográfica. *Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Universidad de Barcelona, vol. VIII, nº178, 1/12/2004. Disponível online em <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-178.htm> (6.10.2011)

COPPOCK, J.T., 1977, Second homes in perspective, in Coppock, J. T. ed. *Second homes, curse or blessing*, Oxford, Pergamon Press.

CRAVIDÃO, Fernanda Delgado, 1988, A residência secundária da burguesia de Coimbra, *Projecto de Investigação*.

CRAVIDÃO, Fernanda Delgado, 1989, Residência Secundária e Espaço Rural: Duas Aldeias na Serra da Lousã, Casal Novo e Talasnal, *Colecção de Estudos*, 10, Faculdade de Letras, Coimbra.

DIRECÇÃO-GERAL DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DESENVOLVIMENTO URBANO, 2007, Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território – Programa de Acção, Lisboa.

GALLENT, N., MACE, A., TEWDWR-JONES, M., 2005, Second Homes – European Perspectives and Uk Policies, London, Ashgate.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA, 1981, Recenseamento Geral da População e da Habitação, Lisboa.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA, 1991, Recenseamento Geral da População e da Habitação, Lisboa.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA, 2001, Recenseamento Geral da População e da Habitação, Lisboa.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA, 2001, Anuário Estatístico da Região do Algarve, Lisboa.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA, 2005, Anuário Estatístico da Região do Algarve, Lisboa.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA, 2010, Anuário Estatístico da Região do Algarve, Lisboa.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA, 2011, Recenseamento Geral da População e da Habitação – dados provisórios (7 de Dezembro de 2011), Lisboa.

LEAL, J., 2006, Multiple residential practices and second homes in southern Europe: the Spanish case. In ENHR Conference – Housing in an expanding Europe: theory, policy, participation and implementation - http://enhr2006-ljubljana.urs.si/publish/W24_Leal.pdf (3.12.2007).

KALTENBORN, BP. 1998, The alternative home: motives of recreation home use, Norsk Geografisk Tidsskrift 52 (3), p. 121-134.

McINTYRE, N., WILLIAMS, D., McHUGH, K., 2006, Multiple dwelling and tourism – negotiating place, Home and Identity, Cambridge, Cabi.

MARJAVAARA, Roger, 2008, Second home tourism: the root to displacement in Sweden?. Doctoral dissertation, Department of Social and Economic Geography, Umea University, Suécia.

MONTERO, Maria Jesus Miranda, 1983, La Segunda Residencia en la provincia de Valencia, Valencia.

MULLER, D. K., 2000, Second Home Tourism and Sustainable Development in North European Peripheries-

[http://lab.geog.ntu.edu.tw/course/ginformation/hw/2003hw/chen/second%20home%20to urism%20and%20sustainable%20development.pdf](http://lab.geog.ntu.edu.tw/course/ginformation/hw/2003hw/chen/second%20home%20to%20urism%20and%20sustainable%20development.pdf) (3.2.2011).

MULLER, D. K., 2004, Second homes in Sweden: patterns and issues, in: Tourism, mobility and second homes: between elite landscape and common ground (eds. Hall C.M., Muller D.K.), Clevedon, Channel View Publications, p.224-258.

MULLER, D. K., HALL, C. M., KEEN, D., 2004, Second home tourism impact, planning and management, in: Tourism, mobility and second homes: between elite landscape and common ground (eds. Hall C.M., Muller D.K.), Clevedon, Channel View Publications, p.15.32.

PARIS, Chris, 2006, Multiple 'homes', dwelling & hyper-mobility & emergent transnational second home ownership. In ENHR Conference – Housing in an Expanding Europe: Theory, Policy, Participation and Implementation, 2-5 Julho 2006, Liubliana.

PARIS, Charis, 2007, Second Homes in Northern Ireland: Growth, Impact and Policy Implications; First Report to the Housing Executive, Belfast, Housing Executive.

PARIS, Charis, 2008, Second Homes in Northern Ireland: Growth, Impact and Policy Implications; Second Report to the Housing Executive, Belfast, Housing Executive.

PATULEIA, Mafalda, FERREIRA, Ana M., Almeida, Cláudia R., 2011, Dos resorts integrados às questões da sustentabilidade: uma abordagem conceptual, in Journal of tourism and sustainability, Volume I, nº2, p. 49-59 - http://www.lets- isla.com/docs/Volumes/Vol_I/Num_2/06%20-%20Patuleia%20et%20al%202011.pdf (6.10.2011).

PÚBLICO IMOBILIÁRIO, 8/10/2008, "Estudo analisa preferências dos proprietários de segunda habitação no Algarve".

ROCA, Maria de Nazaré, LEITÃO, Nuno, 2008, Segundas Residências Em Meio Rural: O Caso da Região Oeste, Portugal, in Atas do XI Colóquio Ibérico de Geografia, 1 a 4 de Outubro, Alcalà de Henares.

ROCA, Maria de Nazaré, ROCA, Zoran, OLIVEIRA, José António, 2009, Expansão das Segundas Residências em Portugal, In 15º Congresso da APDR, 6 a 11 de Julho, Cabo Verde.

ROCA, Maria de Nazaré, OLIVEIRA, José António, ROCA, Zoran, 2009a, Second Homes and Second Home Tourism in Portugal, In Il Turismo Sostenibile: Turisti Comunità Ospitanti, Ambiente, Società, 18-20 Settembre 2009, IV Edizione, Amantea, Itália.

ROCA et al (2010) Seconda casa i turismo della seconda casa in Portogallo in Tullio Romita, Il Turismo Residenziale: Il fenómeno della seconda cãs in Europa: nuovi stili di vita e di residenzialità, governance del territorio e sviluppo sostenibile del turismo, Milano: Editore Franco Angeli, p.111-130.

ROCA, Maria de Nazaré, OLIVEIRA, António, ROCA, Zoran, COSTA, Luis, 2011, Second Homes in Portugal: Conceptual Issues and Findings of Desk and Field Research, 2nd International Workshop on Lifestyle Migration and Residential Tourism, Madrid, March 23-25 (comunicação).

STOA, E., 2007, Urban cottages – Rural homes? Changing Home Cultures: Challenges towards Sustainable Development, in: ENHR 2007 International Conference 'Sustainable Urban Areas', Roterdão, 25-28 Junho - http://www.enhr2007rotterdam.nl/documents/W15_paper_Stoa.pdf (3.2.2011).

TAMER GORER, N., ERDOĞANARAS, F., GÜZEY, Ö., YUKSEL, U., 2006, Social, Economic and Physical Effects of Second-Home Development Based on Foreign Retirement Migration in Turkey: Alanya and Dalyan, in 42nd ISoCaRP CONGRESS, 14-18 Setembro 2006, Istambul - http://www.isocarp.net/Data/case_studies/790.pdf (6.10.2011).

TURISMO DE PORTUGAL, 2007, Plano Estratégico Nacional do Turismo, Lisboa.

9. OUTRA BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

CET-ISCTE, IRIC-UPORTO, A. Mateus Associados, 2008, Contributos para o Plano Estratégico de Habitação 2008 / 2013 – Relatório 1, Diagnóstico de Dinâmicas e Carências Habitacionais.

CET-ISCTE, IRIC-UPORTO, A. Mateus Associados, 2008, Contributos para o Plano Estratégico de Habitação 2008 / 2013 – Relatório 2, Políticas de Habitação.

CET-ISCTE, IRIC-UPORTO, A. Mateus Associados, 2008, Contributos para o Plano Estratégico de Habitação 2008 / 2013 – Relatório 3, Estratégia e Modelo de Intervenção.

CET-ISCTE, IRIC-UPORTO, A. Mateus Associados, 2008, Contributos para o Plano Estratégico de Habitação 2008 / 2013 – Sumário Executivo para Debate Público.

FERREIRA, Maria Júlia, 2001, A habitação em áreas metropolitanas, In Actas do Seminário Território e Administração: Gestão de Grandes Áreas Urbanas, Lisboa, p. 259-272.

ROCA, Maria de Nazaré, ROCA, Zoran, OLIVEIRA, José António, 2011, A Expansão das Segundas Residências na Região Oeste Vista Pelo Poder Local, In Actas do VIII Congresso da Geografia Portuguesa, Lisboa, 26-29 Outubro.

SAMPAIO, Joaquim, 1999-2000, Considerações sobre a segunda residência em Esposende, Revista da Faculdade de Letras, Geografia I série, vol. XV/XVI, Porto, p.131-143.

VENTURONI, Linda, LONG, Patrick, PERDUE, Richard, 2005, The Economic and Social Impacts of Second Homes in Four Mountain Resort Counties of Colorado. In 2005 Annual Meeting of the Association of American Geographers, 7 Abril, Denver, Colorado.

VENTURONI, Linda, 2004, The social and economic effects of second homes – Executive summary, Northwest Colorado Council of Governments, Junho.

10. LISTA DE FIGURAS

Fig.	Pág.
1 – Alojamentos de residência secundária ou sazonal: variação por NUT II 2001-11 (%).....	19
2 – Concelhos Perirubanos	19
3 – Concelhos no Espaço Rural Próximo.....	20
4 – Concelhos Rurais Despovoados.....	21
5 – Concelhos com Estâncias de Férias.....	22
6 – Concelhos Rurais com Amenidades Naturais e Culturais	23
7 – Concelhos na Área Metropolitana de Lisboa	23
8 – NUT III Algarve	38
9 – Freguesias do concelho de Lagos.....	39
10 – Composição etária da população do concelho de Lagos e NUT III - Algarve (%).....	40
11 – Trabalhadores por conta de outrem, por sectores de actividade.....	41
12 – Taxas de crescimento dos alojamentos clássicos e de famílias.....	45
13 – Taxas de crescimento dos alojamentos de residência habitual e de segunda residência em Portugal, NUT III – Algarve e concelho de Lagos.....	46
14 – Alojamentos clássicos em Portugal, NUT III – Algarve e concelho de Lagos entre 1981 e 2011.....	47
15 – Proporção de alojamentos de segunda residência no total de alojamentos clássicos, nas freguesias do concelho de Lagos – 2001 e 2011.....	48
16 – Alojamentos de segunda residência, por freguesia do concelho de Lagos – 2011.....	48
17 – Importância que os (potenciais) compradores de segundas residências, no concelho de Lagos, atribuem às amenidades ambientais.....	55
18 – Origem predominante dos proprietários de segundas residências.....	57

19 – Origem predominante dos proprietários de segundas residências.....	58
20 – Frequência predominante de ocupação de segundas residências de acordo com a proveniência dos proprietários de segundas residências.....	60
21 – Frequência predominante de ocupação de segundas residências.....	61
22 – Tipo de família que habita as segundas residências.....	65
23 – Tipo de família que procura ou compra segundas residências.....	66

11. LISTA DE QUADROS

Quadro	Pág.
1 – Impactos positivos da expansão das segundas residências, no desenvolvimento territorial.....	33
2 – Impactos negativos da expansão das segundas residências no desenvolvimento territorial.....	35
3 - População por freguesias, Lagos, 2001 e 2011.....	39
4 – Taxa de variação dos alojamentos de segunda residência, no concelho de Lagos, entre 2001 e 2011.....	49
5 – Alojamentos secundários em edifícios principalmente de uso residencial com 1 alojamento, no total de alojamentos de uso sazonal ou secundário.....	50
6 – Alojamentos secundários em edifícios principalmente de uso residencial com 10 ou mais alojamentos, no total de alojamentos de uso sazonal ou secundário.....	51
7 – Alojamentos clássicos de uso secundário ou sazonal segundo a época de construção do edifício (%).....	52
8 – Principais causas da expansão de segundas residências, no concelho de Lagos.....	54
9 – Localidades com maior expansão de segundas residências.....	56
10 – Localidades preferidas pelos (potenciais compradores de segundas residências.....	57
11 – Proprietários estrangeiros de segundas residências – países de origem.....	58
12 – Expansão de segundas residências.....	60
13 – Frequência com que os proprietários de segundas residências passaram a ser residentes permanentes segundo a sua proveniência.....	62
14 – Localização e tipo de segundas residências.....	63
15 – Tipo de construção da habitação.....	63
16 – Tipo de habitações para segunda residência.....	64
17 – Número de segundas residências existentes – Estimativa de inquiridos / número real..	66

18 – Efeitos da expansão das segundas residências identificados pelos representantes das Juntas de Freguesia.....	70
19 – Efeitos da expansão das segundas residências identificados pela Câmara Municipal de Lagos e Associação Vicentina.....	71

12. Anexo I

Inquérito de opinião aplicado a representante da Câmara Municipal de Lagos

Inquérito de opinião aplicado aos representantes das Juntas de Freguesia

Inquérito de opinião aplicado a representante da Associação Vicentina

13. Anexo II

Inquérito de opinião aplicado a representantes de empresas imobiliárias

Dissertação de Mestrado em Gestão do Território
“Expansão das Segundas Residências e Desenvolvimento Local: o Caso do Concelho de Lagos”

INQUÉRITO DE OPINIÃO

Muito obrigado pela sua disponibilidade de colaboração.

Nas perguntas seguintes pede-se que manifeste a sua opinião com base na sua experiência ou percepção, tendo em conta o que julga ser mais importante ou significativo na freguesia do concelho de Lagos em que atua.

1. DADOS PESSOAIS¹:

Concelho de Residência: _____ Freguesia de residência: _____

Sexo: Masculino ☐ Feminino ☐ Idade _____ Profissão: _____ Reformado? ☐

Representante da Câmara Municipal de: _____ Cargo: _____

Representante da Junta de Freguesia de: _____ Cargo: _____

Membro da Associação: _____ Município(s)/freguesias de actuação: _____

Membro de ONG: _____ Município(s)/freguesias de actuação: _____

Outra situação. Qual?: _____ Município(s)/freguesias de actuação: _____

2. Quais são, por ordem de importância, as três localidades onde se têm expandido mais as segundas residências:

Localidade 1 _____
Localidade 2 _____
Localidade 3 _____

3. Qual a evolução do preço das habitações em cada uma dessas localidades? (assinale com um X)

LOCALIDADE	Evolução de Preços		
	De acordo com a inflação	Superior à inflação	Inferior à inflação
Em toda a freguesia			
Na localidade 1			
Na localidade 2			
Na localidade 3			

4. Qual a origem predominante dos proprietários de segundas residências em cada uma dessas localidades? (assinale com um X)

LOCALIDADE	PRINCIPAL PROVENIÊNCIA DOS PROPRIETÁRIOS				
	Área Metropolitana de Lisboa (AML)	Área Metropolitana do Porto (AMP)	Outra Região Portuguesa. Qual? _____	Estrangeiros	Emigrantes portugueses
Em toda a freguesia					
Na localidade 1					
Na localidade 2					
Na localidade 3					

¹ Todos os dados recolhidos são anónimos e é garantido o respectivo sigilo estatístico. Toda a informação recolhida é para uso exclusivo no âmbito da elaboração da Dissertação de Mestrado em Gestão do Território.

5. Se respondeu “estrangeiro” ou “emigrante”, qual o país de proveniência da maioria dos proprietários de segundas residências, **por ordem de importância**?

LOCALIDADE	PRINCIPAIS PAÍSES DE PROVENIÊNCIA DOS PROPRIETÁRIOS ESTRANGEIROS			PRINCIPAIS PAÍSES DE PROVENIÊNCIA DOS PROPRIETÁRIOS EMIGRANTES		
	PAÍS 1	PAÍS 2	PAÍS 3	PAÍS 1	PAÍS 2	PAÍS 3
Em toda a freguesia						
Na localidade 1						
Na localidade 2						
Na localidade 3						

6. A partir de 2001, como **caracteriza a expansão** de segundas residências, de acordo com a proveniência dos seus proprietários? (**assinale com um X**)

Grau de expansão	PRINCIPAL PROVENIÊNCIA DOS PROPRIETÁRIOS				
	AML	AMP	Outra Região Portuguesa	Fora do país	
				Estrangeiro	Emigrantes portugueses
Muito forte					
Forte					
Média a forte					
Média					
Média a fraca					
Fraca					

7. Qual a **frequência predominante de ocupação** de segundas residências, de acordo com a proveniência dos seus proprietários? (**assinale com um X**)

Frequência de Ocupação	PRINCIPAL PROVENIÊNCIA DOS PROPRIETÁRIOS				
	AML	AMP	Outra Região Portuguesa	Fora do país	
				Estrangeiro	Emigrantes portugueses
Todos ou quase todos os fins-de-semana					
Em fins-de-semana prolongados					
Regularmente em alguns dias da semana no mês					
Fins-de-semana só na época de Verão					
Férias de Verão					
Estadia até 3 meses (com ou sem interrupções)					
Estadia entre 3 e 6 meses (com ou s/ interrupções)					
Estadia > 6 meses (com ou sem interrupções)					

8. Com que frequência, os proprietários de segundas residências **passaram a ser residentes permanentes**, de acordo com a sua proveniência? (**assinale com um X**)

Frequência	PRINCIPAL PROVENIÊNCIA DOS PROPRIETÁRIOS				
	AML	AMP	Outra Região Portuguesa	Fora do país	
				Estrangeiro	Emigrantes portugueses
Elevada					
Média alta					
Média					
Média baixa					
Baixa					

9. Qual a **localização predominante** e o tipo de segundas residências, de acordo com a proveniência dos proprietários? (assinale com um X)

Localização da Habitação		PRINCIPAL PROVENIÊNCIA DOS PROPRIETÁRIOS					
		AML	AMP	Outra Região Portuguesa	Fora do país		Qualquer proveniência
					Estrangeiro	Emigrantes portugueses	
Casa rústica isolada na área rural	Fora do aglomerado						
	Dentro de aglomerado						
Moradias em banda ou geminadas na área rural	Fora do aglomerado						
	Dentro de aglomerado						
Em condomínios fechados rurais	Fora do aglomerado						
	Dentro de aglomerado						
Apartamentos em edifícios urbanos							
Moradias urbanas							
Em condomínios fechados urbanos							
Em <i>resorts</i>							
Outros casos, quais?							

10. Qual o **tipo de construção da habitação predominante**, de acordo com a proveniência dos proprietários de segundas residências? (assinale com um X)

Tipo de construção da habitação	PROVENIÊNCIA DOS PROPRIETÁRIOS					
	AML	AMP	Outra Região Portuguesa	Fora do país		Qualquer proveniência
				Estrangeiro	Emigrantes portugueses	
Casa rústica antiga recuperada						
Casa rústica de construção recente (menos de 10 anos)						
Moradia urbana de construção antiga (\geq 10 anos)						
Moradia urbana recuperada						
Moradia urbana de construção recente (menos de 10 anos)						
Apartamento em edifício recente (menos de 10 anos)						
Apartamento em edifício de construção antiga (\geq 10 anos)						

11. Qual o **tipo de família predominante** que habita as segundas residências? (assinale com um X)

Tipo de Família	PROVENIÊNCIA DOS PROPRIETÁRIOS					
	AML	AMP	Outra Região Portuguesa	Estrangeiro	Emigrantes portugueses	Qualquer proveniência
Pessoa só (idosa / $>$ 65 anos)						
Pessoa só (não idosa / $<$ 65 anos)						
Casal de idosos sós ($>$ 65 anos, pelo menos um deles)						
Casal idoso ($>$ 65 anos, pelo menos um deles) c/ filhos e/ou netos						
Casal não idoso sós						
Casal não idoso com filhos crianças ($<$ 12 anos)						
Casal não idoso com filhos jovens (\geq 12 anos)						
Famílias alargadas						
Famílias monoparentais						

12. Quantas segundas residências estima haver no concelho de Lagos (assinale com um X)

<4000 ☐ De 4000 a 5500 ☐ De 5500 a 7000 ☐ 7000 a 9500 ☐ 9500 a 12000 ☐ > 12000 ☐ Não sabe ☐

13. Como avalia a relação estabelecida entre os proprietários de segundas residências e a comunidade local, nos seguintes domínios: (assinale com um X)

	Frequência de relação aquando da estadia				
	Nunca	Raramente	Ocasionalmente	Frequentemente	Sempre
Junta de Freguesia					
Câmara Municipal					
Banco					
CTT					
Clube/Associação local desportiva					
Clube/Associação local cultural					
Clube/Associação local de acção cívica					
IPSS (lares de idosos e outros)					
Escola local					
Comunicação social local					
Cooperativa agrícola					
Associação empresarial					
Igreja ou Associação religiosa					
Participação em eventos (festas, feiras, romarias, procissões, etc.)					
Participação em reclamações / protestos locais					
Participação em actividades locais de voluntariado					
Bar noturno					
Restaurante					
Grande superfície comercial					
Comércio tradicional					
Cabeleireiro					
Lavandaria					
Ginásio					
Campo de golfe					
Campo de ténis					
Centro cultural					

Biblioteca					
Centro de saúde					
Outro(s). Quais?					
Comentários:					

Acompanha a comunicação social local/regional?					
	Nunca	Raramente	Ocasionalmente	Frequentemente	Sempre
Imprensa escrita					
Rádio					
Websites					
Outro? Qual?					
Comentários:					

Relação de proximidade com os seguintes residentes locais						
	Não há relação	Relação formal e distante				Relação de amizade
Residentes locais		1	2	3	4	5
Activistas ²						
Artesãos						
Artistas						
Comerciantes						
Empresários						
Padre						
Políticos locais (JF)						
Produtores agrícolas						
Vizinhos						
Outro, quem?						
Observações:						

Relações interpessoais com outros 2.ºs residentes		
Tem conhecimento da existência de alguma(s) associação(ões) de segundos residentes	Não	
	Sim	
Se sim, qual e onde?		
Participa nas suas actividades?	Não	
	Sim	

² Pessoa que tem iniciativa para mobilizar a população, dirigentes associativos ou não.
Expansão das Segundas Residências e Desenvolvimento Local: o Caso do Concelho de Lagos
INQUÉRITO DE OPINIÃO

14. Dê-nos a sua opinião sobre quais são as principais causas da expansão das segundas residências no concelho de Lagos.

- 1 - _____
2 - _____
3 - _____

15. Tendo em conta cada um dos quatro conjuntos de elementos identitários do território a seguir apresentados³, com exemplos do que pode ser incluído em cada um deles, dê-nos a sua opinião sobre o carácter dos impactes mais significativos das segundas residências na freguesia em que atua (assinale com um X).

Elementos Identitários	IMPACTES DAS SEGUNDAS RESIDÊNCIAS											
	Em áreas rurais				Em áreas urbanas				Em resorts ou condomínios fechados			
	Positivo (melhora)	Negativo (Piora)	Neutro	NS / NR	Positivo (melhora)	Negativo (Piora)	Neutro	NS / NR	Positivo (melhora)	Negativo (Piora)	Neutro	NS / NR
AMBIENTE NATURAL												
ECONOMIA												
SOCIEDADE												
CULTURA												

16. Dê exemplos de 1 impacto negativo e 1 positivo que já resultam da expansão de segundas residências, na freguesia em que atua, enquadradas ou não em empreendimentos exclusivamente destinados a esse fim.

AMBIENTE NATURAL

Exemplo de efeito positivo: _____

Exemplo de efeito negativo: _____

SOCIEDADE

Exemplo de efeito positivo: _____

³ No **AMBIENTE NATURAL** incluímos, entre outras, problemáticas relacionadas com: a) Utilização de infra-estruturas de saneamento; b) Proteção de espécies animais; c) Proteção da flora; d) Consumo de água; e) Consumo de eletricidade; f) Tratamento de águas residuais; g) Recolha e tratamento de resíduos.

Na **ECONOMIA** incluímos, entre outras, problemáticas relacionadas com: a) Criação de emprego; d) Gestão urbanística; e) Utilização de equipamentos; f) Utilização de serviços de saúde; g) Infra-estruturas rodoviárias; h) Comércio local; i) Produtos do artesanato local; j) Recuperação de habitações; k) Qualidade de vida; l) Procura turística; m) Consumo de produtos locais; n) Atividade agrícola; o) Despesas da Câmara; p) Receitas da Câmara.

Na **SOCIEDADE** incluímos, entre outras, problemáticas relacionadas com: a) Relações de vizinhança; b) Participação dos cidadãos na vida pública; c) Civismo; d) Vida social; e) Oferta de serviços públicos; f) Oferta de serviços de diversão e entretenimento; g) Interação com os residentes permanentes; h) Segurança; i) Criminalidade; j) Rejuvenescimento da população; k) Envelhecimento da população.

Na **CULTURA** incluímos, entre outras, problemáticas relacionadas com: a) Identidade local; b) Vida dos centros históricos; c) Estilo arquitetónico; d) Recuperação do património; e) Introdução de inovações; f) Manutenção da paisagem rural; g) Manutenção da paisagem urbana; h) Ambiente urbano; i) Estilo de jardins; j) Oferta de serviços culturais; k) Eventos culturais e recreativos; l) Beleza da paisagem urbana; m) Beleza da paisagem rural.

Exemplo de efeito negativo: _____

ECONOMIA

Exemplo de efeito positivo: _____

Exemplo de efeito negativo: _____

CULTURA

Exemplo de efeito positivo: _____

Exemplo de efeito negativo: _____

17. Participou / a instituição em que trabalha, foi convidada a participar na elaboração do **Plano Estratégico de Lagos?**

Sim ☐

Não ☐

|

18. No Plano Estratégico de Lagos, a economia residencial é descrita como uma vocação do concelho e como um fator de promoção da iniciativa privada local (pois pode contribuir para o desenvolvimento de outras atividades de apoio). **Qual a sua opinião sobre esta perspetiva das segundas residências.**

19. Tem algum comentário que considera útil para investigação?

MUITO OBRIGADA PELA SUA COLABORAÇÃO.

Dissertação de Mestrado em Gestão do Território
“Expansão das Segundas Residências e Desenvolvimento Local: o Caso do Concelho de Lagos”

INQUÉRITO DE OPINIÃO

Muito obrigado pela sua disponibilidade de colaboração.

Nas perguntas seguintes pede-se que manifeste a sua opinião com base na sua experiência ou percepção, tendo em conta o que julga ser mais importante ou significativo no concelho de Lagos.

1. DADOS PESSOAIS¹:

Concelho de Residência: _____ Freguesia de residência: _____

Sexo: Masculino ☐ Feminino ☐ Idade _____ Profissão: _____ Reformado? ☐

Representante da Câmara Municipal de: _____ Cargo: _____

Representante da Junta de Freguesia de: _____ Cargo: _____

Membro da Associação: _____ Município(s)/freguesias de actuação: _____

Membro de ONG: _____ Município(s)/freguesias de actuação: _____

Outra situação. Qual?: _____ Município(s)/freguesias de actuação: _____

2. Indique, por ordem de importância, as três localidades onde se têm expandido mais as segundas residências:

Localidade 1 _____

Localidade 2 _____

Localidade 3 _____

3. Qual a evolução do preço das habitações em cada uma dessas localidades? (assinale com um X)

LOCALIDADE	Evolução de Preços		
	De acordo com a inflação	Superior à inflação	Inferior à inflação
Em todo o concelho			
Na localidade 1			
Na localidade 2			
Na localidade 3			

4. Qual a origem predominante dos proprietários de segundas residências em cada uma dessas localidades? (assinale com um X)

LOCALIDADE	PRINCIPAL PROVENIÊNCIA DOS PROPRIETÁRIOS				
	Área Metropolitana de Lisboa (AML)	Área Metropolitana do Porto (AMP)	Outra Região Portuguesa. Qual? _____	Fora do país	
				Estrangeiros	Emigrantes portugueses
Em todo o concelho					
Na localidade 1					
Na localidade 2					
Na localidade 3					

¹ Todos os dados recolhidos são anónimos e é garantido o respectivo sigilo estatístico. Toda a informação recolhida é para uso exclusivo no âmbito da elaboração da Dissertação de Mestrado em Gestão do Território.

5. Se respondeu “estrangeiro” ou “emigrante”, qual o país de proveniência da maioria dos proprietários de segundas residências, **por ordem de importância**?

LOCALIDADE	PRINCIPAIS PAÍSES DE PROVENIÊNCIA DOS PROPRIETÁRIOS ESTRANGEIROS			PRINCIPAIS PAÍSES DE PROVENIÊNCIA DOS PROPRIETÁRIOS EMIGRANTES		
	PAÍS 1	PAÍS 2	PAÍS 3	PAÍS 1	PAÍS 2	PAÍS 3
Em todo o concelho						
Na localidade 1						
Na localidade 2						
Na localidade 3						

6. A partir de 2001, como **caracteriza a expansão** de segundas residências, de acordo com a proveniência dos seus proprietários? (**assinale com um X**)

Grau de expansão	PRINCIPAL PROVENIÊNCIA DOS PROPRIETÁRIOS				
	AML	AMP	Outra Região Portuguesa	Fora do país	
				Estrangeiro	Emigrantes portugueses
Muito forte					
Forte					
Média a forte					
Média					
Média a fraca					
Fraca					

7. Qual a **frequência predominante de ocupação** de segundas residências, de acordo com a proveniência dos seus proprietários? (**assinale com um X**)

Frequência de Ocupação	PRINCIPAL PROVENIÊNCIA DOS PROPRIETÁRIOS				
	AML	AMP	Outra Região Portuguesa	Fora do país	
				Estrangeiro	Emigrantes portugueses
Todos ou quase todos os fins-de-semana					
Em fins-de-semana prolongados					
Regularmente em alguns dias da semana no mês					
Fins-de-semana só na época de Verão					
Férias de Verão					
Estadia até 3 meses (com ou sem interrupções)					
Estadia entre 3 e 6 meses (com ou s/ interrupções)					
Estadia > 6 meses (com ou sem interrupções)					

8. Com que frequência, os proprietários de segundas residências **passaram a ser residentes permanentes**, de acordo com a sua proveniência? (**assinale com um X**)

Frequência	PRINCIPAL PROVENIÊNCIA DOS PROPRIETÁRIOS				
	AML	AMP	Outra Região Portuguesa	Fora do país	
				Estrangeiro	Emigrantes portugueses
Elevada					
Média alta					
Média					
Média baixa					
Baixa					

9. Qual a **localização predominante** e o tipo de segundas residências, de acordo com a proveniência dos proprietários? (assinale com um X)

Localização da Habitação		PRINCIPAL PROVENIÊNCIA DOS PROPRIETÁRIOS					
		AML	AMP	Outra Região Portuguesa	Fora do país		Qualquer proveniência
					Estrangeiro	Emigrantes portugueses	
Casa rústica isolada na área rural	Fora do aglomerado						
	Dentro de aglomerado						
Moradias em banda ou geminadas na área rural	Fora do aglomerado						
	Dentro de aglomerado						
Em condomínios fechados rurais	Fora do aglomerado						
	Dentro de aglomerado						
Apartamentos em edifícios urbanos							
Moradias urbanas							
Em condomínios fechados urbanos							
Em <i>resorts</i>							
Outros casos, quais?							

10. Qual o **tipo de construção da habitação predominante**, de acordo com a proveniência dos proprietários de segundas residências? (assinale com um X)

Tipo de construção da habitação	PROVENIÊNCIA DOS PROPRIETÁRIOS					
	AML	AMP	Outra Região Portuguesa	Fora do país		Qualquer proveniência
				Estrangeiro	Emigrantes portugueses	
Casa rústica antiga recuperada						
Casa rústica de construção recente (menos de 10 anos)						
Moradia urbana de construção antiga (\geq 10 anos)						
Moradia urbana recuperada						
Moradia urbana de construção recente (menos de 10 anos)						
Apartamento em edifício recente (menos de 10 anos)						
Apartamento em edifício de construção antiga (\geq 10 anos)						

11. Qual o **tipo de família predominante** que habita as segundas residências? (assinale com um X)

Tipo de Família	PROVENIÊNCIA DOS PROPRIETÁRIOS					
	AML	AMP	Outra Região Portuguesa	Estrangeiro	Emigrantes portugueses	Qualquer proveniência
Pessoa só (idosa / $>$ 65 anos)						
Pessoa só (não idosa / $<$ 65 anos)						
Casal de idosos sós ($>$ 65 anos, pelo menos um deles)						
Casal idoso ($>$ 65 anos, pelo menos um deles) c/ filhos e/ou netos						
Casal não idoso sós						
Casal não idoso com filhos crianças ($<$ 12 anos)						
Casal não idoso com filhos jovens (\geq 12 anos)						
Famílias alargadas						
Famílias monoparentais						

12. Quantas segundas residências estima haver no concelho em que atua (assinale com um X)

< 500 ☐ De 500 a 1000 ☐ De 1000 a 2000 ☐ 2000 a 3000 ☐ 3000 a 4000 ☐ > 4000 ☐ Não sabe ☐

13. Como avalia a relação estabelecida entre os proprietários de segundas residências e a comunidade local, nos seguintes domínios: (assinale com um X)

	Frequência de relação aquando da estadia				
	Nunca	Raramente	Ocasionalmente	Frequentemente	Sempre
Junta de Freguesia					
Câmara Municipal					
Banco					
CTT					
Clube/Associação local desportiva					
Clube/Associação local cultural					
Clube/Associação local de acção cívica					
IPSS (lares de idosos e outros)					
Escola local					
Comunicação social local					
Cooperativa agrícola					
Associação empresarial					
Igreja ou Associação religiosa					
Participação em eventos (festas, feiras, romarias, procissões, etc.)					
Participação em reclamações / protestos locais					
Participação em actividades locais de voluntariado					
Bar noturno					
Restaurante					
Grande superfície comercial					
Comércio tradicional					
Cabeleireiro					
Lavandaria					
Ginásio					
Campo de golfe					
Campo de ténis					
Centro cultural					

Biblioteca					
Centro de saúde					
Outro(s). Quais?					
Comentários:					

Acompanha a comunicação social local/regional?					
	Nunca	Raramente	Ocasionalmente	Frequentemente	Sempre
Imprensa escrita					
Rádio					
Websites					
Outro? Qual?					
Comentários:					

Relação de proximidade com os seguintes residentes locais						
	Não há relação	Relação formal e distante				Relação de amizade
Residentes locais		1	2	3	4	5
Activistas ²						
Artesãos						
Artistas						
Comerciantes						
Empresários						
Padre						
Políticos locais (JF)						
Produtores agrícolas						
Vizinhos						
Outro, quem?						
Observações:						

Relações interpessoais com outros 2.ºs residentes		
Tem conhecimento da existência de alguma(s) associação(ões) de segundos residentes	Não	
	Sim	
Se sim, qual e onde?		
Participa nas suas actividades?	Não	
	Sim	

² Pessoa que tem iniciativa para mobilizar a população, dirigentes associativos ou não.
Expansão das Segundas Residências e Desenvolvimento Local: o Caso do Concelho de Lagos
INQUÉRITO DE OPINIÃO

14. Dê-nos a sua opinião sobre quais são as principais causas da expansão das segundas residências no concelho de Lagos.

- 1 - _____
2 - _____
3 - _____

15. Tendo em conta cada um dos quatro conjuntos de elementos identitários do território a seguir apresentados³, com exemplos do que pode ser incluído em cada um deles, **dê-nos a sua opinião sobre o carácter dos impactes mais significativos** das segundas residências no concelho (assinale com um X).

Elementos Identitários	IMPACTES DAS SEGUNDAS RESIDÊNCIAS											
	Em áreas rurais				Em áreas urbanas				Em resorts ou condomínios fechados			
	Positivo (melhora)	Negativo (Piora)	Neutro	NS / NR	Positivo (melhora)	Negativo (Piora)	Neutro	NS / NR	Positivo (melhora)	Negativo (Piora)	Neutro	NS / NR
AMBIENTE NATURAL												
ECONOMIA												
SOCIEDADE												
CULTURA												

16. Dê exemplos de 1 impacte negativo e 1 positivo que já resultam da expansão de segundas residências, no concelho de Lagos, enquadradas ou não em empreendimentos exclusivamente destinados a esse fim.

AMBIENTE NATURAL

Exemplo de efeito positivo: _____

Exemplo de efeito negativo: _____

SOCIEDADE

Exemplo de efeito positivo: _____

³ No **AMBIENTE NATURAL** incluímos, entre outras, problemáticas relacionadas com: a) Utilização de infra-estruturas de saneamento; b) Proteção de espécies animais; c) Proteção da flora; d) Consumo de água; e) Consumo de eletricidade; f) Tratamento de águas residuais; g) Recolha e tratamento de resíduos.

Na **ECONOMIA** incluímos, entre outras, problemáticas relacionadas com: a) Criação de emprego; d) Gestão urbanística; e) Utilização de equipamentos; f) Utilização de serviços de saúde; g) Infra-estruturas rodoviárias; h) Comércio local; i) Produtos do artesanato local; j) Recuperação de habitações; k) Qualidade de vida; l) Procura turística; m) Consumo de produtos locais; n) Atividade agrícola; o) Despesas da Câmara; p) Receitas da Câmara.

Na **SOCIEDADE** incluímos, entre outras, problemáticas relacionadas com: a) Relações de vizinhança; b) Participação dos cidadãos na vida pública; c) Civismo; d) Vida social; e) Oferta de serviços públicos; f) Oferta de serviços de diversão e entretenimento; g) Interação com os residentes permanentes; h) Segurança; i) Criminalidade; j) Rejuvenescimento da população; k) Envelhecimento da população.

Na **CULTURA** incluímos, entre outras, problemáticas relacionadas com: a) Identidade local; b) Vida dos centros históricos; c) Estilo arquitetónico; d) Recuperação do património; e) Introdução de inovações; f) Manutenção da paisagem rural; g) Manutenção da paisagem urbana; h) Ambiente urbano; i) Estilo de jardins; j) Oferta de serviços culturais; k) Eventos culturais e recreativos; l) Beleza da paisagem urbana; m) Beleza da paisagem rural.

Exemplo de efeito negativo: _____

ECONOMIA

Exemplo de efeito positivo: _____

Exemplo de efeito negativo: _____

CULTURA

Exemplo de efeito positivo: _____

Exemplo de efeito negativo: _____

17. No Plano Estratégico de Lagos, a economia residencial é descrita como uma vocação do concelho e como um fator de promoção da iniciativa privada local (pois pode contribuir para o desenvolvimento de outras atividades de apoio). **Qual a sua opinião sobre esta perspetiva das segundas residências.**

18. Tem algum comentário que considera útil para investigação?

MUITO OBRIGADA PELA SUA COLABORAÇÃO.

Dissertação de Mestrado em Gestão do Território
“Expansão das Segundas Residências e Desenvolvimento Local: o Caso do Concelho de Lagos”

INQUÉRITO DE OPINIÃO

Muito obrigado pela sua disponibilidade de colaboração.

Nas perguntas seguintes pede-se que manifeste a sua opinião com base na sua experiência ou percepção, tendo em conta o que julga ser mais importante ou significativo na freguesia do concelho de Lagos em que atua.

A – DADOS SOBRE A EMPRESA

1. Nome da empresa: _____
2. Desde que ano a empresa actua no concelho de Lagos? _____
3. De que modo preferencial, os (potenciais) compradores de segundas residências **no concelho de Lagos** estabelecem **contato** com a sua empresa (assinale com 1 – principal; 2- mais ou menos importante; 3 – pouco importante):

Já conhecem a empresa	
Através das “Páginas Amarelas” ou de um website (da empresa ou outro)	
Quando visitavam a área	
Através de amigos/parentes que já têm segunda residência no concelho de Lagos	
Através de amigos/parentes que já vivem no concelho de Lagos	

4. Quais as localidades preferidas pelos (potenciais) compradores de segundas residências **no concelho de Lagos**?
Localidade 1 _____ (Freguesia: _____)
Localidade 2 _____ (Freguesia: _____)
Localidade 3 _____ (Freguesia: _____)

C - DADOS SOBRE AS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DAS SEGUNDAS RESIDÊNCIAS

5. Tendo em conta a experiência da sua empresa e **apenas para o caso do concelho de Lagos**, por favor assinale com um X o grau de importância que os (potenciais) compradores atribuem às **amenidades ambientais** (e, por isso, compram) na escolha da segunda residência:

	Muito importante	Importante	Moderadamente Importante	Pouco importante	Nada importante	Não sabe
Propriedades rurais, fora de aglomerados, com < de 1000 m2						
Propriedades rurais, fora de aglomerados, com 1000 a 5000 m2						
Propriedades rurais, fora de aglomerados, com > 5000 m2						
Aldeias ou Vilas rurais						
Meio urbano						
Orla costeira em geral						
Proximidade de praias						

6. Tendo em conta a experiência da sua empresa e **apenas no caso do concelho de Lagos**, por favor assinale com um X a frequência com que cada tipo de segunda residência abaixo é procurado:

	Muito procuradas	Bastante procuradas	Ocasionalmente procuradas	Raramente procuradas	Muito raramente procuradas	Não sabe
Vivendas isoladas em meio rural						
Vivendas isoladas em meio urbano						
Vivendas em banda em meio rural						
Vivendas em banda em meio urbano						
Apartamentos T0 ou T1						
Apartamentos T2 ou T3						
Apartamentos T4 ou mais						
Condomínios fechados						
Resorts com oferta de outros serviços turísticos						
Habitações antigas para recuperar						
Habitações antigas já recuperadas						
Habitações novas						

D - DADOS SOBRE AS PESSOAS QUE COMPRARAM OU PROCURAM SEGUNDAS RESIDÊNCIAS NO CONCELHO DE LAGOS

7. As pessoas que compraram ou procuram segundas residências no concelho de Lagos têm **residência permanente** principalmente (assinale com 1 – principal; 2- mais ou menos importante; 3 – pouco importante):

Na Área Metropolitana de Lisboa		
Na Área Metropolitana do Porto		
Noutra região portuguesa. Qual?		
No estrangeiro	Nacionais	
	Não nacionais	

8. No caso de serem estrangeiros, assinale, **por ordem de importância**, os 3 principais países de origem:

País 1: _____; País 2: _____; País 3: _____;

9. Tem notado um aumento da procura por parte de estrangeiros de outros países, para além daqueles que assinalou antes? Se sim, de que países? _____

10. Identifique os 3 principais **tipos de família** (assinale com 1 – principal; 2- mais ou menos importante; 3 – pouco importante) que procuram ou compraram segundas residências no concelho de Lagos:

Tipo de Família	
Pessoa só idosa (> 65 anos)	
Pessoa só em idade ativa (< 65 anos)	
Casal idoso (> 65 anos) sem filhos	
Casal idoso (> 65 anos) com filhos e / ou netos	
Casal em idade activa (< 65 anos) sem filhos	
Casal em idade activa (< 65 anos) com filhos	
Um adulto com filho(s)	

Um adulto sem filho(s)	
Outro tipo de família (avós c/ netos, casal com pais e/ou outros parentes, etc.)	

11. Identifique as 3 principais **frequências de ocupação** (assinale com 1 – principal; 2- mais ou menos importante; 3 – pouco importante) da segunda residência por parte dos vossos clientes:

Frequência de Ocupação	
Todos ou quase todos os fins-de-semana	
Em fins-de-semana prolongados	
Regularmente em alguns dias da semana no mês	
Fins-de-semana só na época de Verão	
Férias de Verão	
Estadia até 3 meses (com ou sem interrupções)	
Estadia entre 3 e 6 meses (com ou s/ interrupções)	
Estadia > 6 meses (com ou sem interrupções)	

12. Dê-nos a sua opinião sobre quais são as **principais causas da expansão das segundas residências** no concelho de Lagos.

1 - _____

2 - _____

3 - _____

13. Tem algum comentário que considera útil para investigação? _____

OBRIGADA PELA SUA COLABORAÇÃO!

Dissertação de Mestrado em Gestão do Território
“Expansão das Segundas Residências e Desenvolvimento Local: o Caso do Concelho de Lagos”

INQUÉRITO DE OPINIÃO

Muito obrigado pela sua disponibilidade de colaboração.

Nas perguntas seguintes pede-se que manifeste a sua opinião com base na sua experiência ou percepção, tendo em conta o que julga ser mais importante ou significativo na freguesia do concelho de Lagos em que atua.

1. DADOS PESSOAIS¹:

Concelho de Residência: _____ Freguesia de residência: _____

Sexo: Masculino ☐ Feminino ☐ Idade _____ Profissão: _____ Reformado? ☐

Representante da Câmara Municipal de: _____ Cargo: _____

Representante da Junta de Freguesia de: _____ Cargo: _____

Membro da Associação: _____ Município(s)/freguesias de actuação: _____

Membro de ONG: _____ Município(s)/freguesias de actuação: _____

Outra situação. Qual?: _____ Município(s)/freguesias de actuação: _____

2. Na freguesia onde atua, quais são, por ordem de importância, as três localidades onde se têm expandido mais as segundas residências:

Localidade 1 _____
Localidade 2 _____
Localidade 3 _____

3. Qual a evolução do preço das habitações em cada uma dessas localidades da freguesia em que atua? (assinale com um X)

LOCALIDADE	Evolução de Preços		
	De acordo com a inflação	Superior à inflação	Inferior à inflação
Em toda a freguesia			
Na localidade 1			
Na localidade 2			
Na localidade 3			

4. Qual a origem predominante dos proprietários de segundas residências em cada uma dessas localidades da freguesia onde atua? (assinale com um X)

LOCALIDADE	PRINCIPAL PROVENIÊNCIA DOS PROPRIETÁRIOS				
	Área Metropolitana de Lisboa (AML)	Área Metropolitana do Porto (AMP)	Outra Região Portuguesa. Qual? _____	Fora do país	
				Estrangeiros	Emigrantes portugueses
Em toda a freguesia					
Na localidade 1					
Na localidade 2					
Na localidade 3					

¹ Todos os dados recolhidos são anónimos e é garantido o respectivo sigilo estatístico. Toda a informação recolhida é para uso exclusivo no âmbito da elaboração da Dissertação de Mestrado em Gestão do Território.

5. Se respondeu “estrangeiro” ou “emigrante”, qual o país de proveniência da maioria dos proprietários de segundas residências, **por ordem de importância**?

LOCALIDADE	PRINCIPAIS PAÍSES DE PROVENIÊNCIA DOS PROPRIETÁRIOS ESTRANGEIROS			PRINCIPAIS PAÍSES DE PROVENIÊNCIA DOS PROPRIETÁRIOS EMIGRANTES		
	PAÍS 1	PAÍS 2	PAÍS 3	PAÍS 1	PAÍS 2	PAÍS 3
Em toda a freguesia						
Na localidade 1						
Na localidade 2						
Na localidade 3						

6. Na **freguesia em que atua**, a partir de 2001, como **caracteriza a expansão** de segundas residências, de acordo com a proveniência dos seus proprietários? (**assinale com um X**)

PRINCIPAL PROVENIÊNCIA DOS PROPRIETÁRIOS						
Grau de expansão	AML	AMP	Outra Região Portuguesa	Fora do país		Qualquer proveniência
				Estrangeiro	Emigrantes portugueses	
Muito forte						
Forte						
Média a forte						
Média						
Média a fraca						
Fraca						

7. Na **freguesia em que atua**, qual a **frequência predominante de ocupação** de segundas residências, de acordo com a proveniência dos seus proprietários? (**assinale com um X**)

Frequência de Ocupação	PRINCIPAL PROVENIÊNCIA DOS PROPRIETÁRIOS					
	AML	AMP	Outra Região Portuguesa	Fora do país		Qualquer proveniência
				Estrangeiro	Emigrantes portugueses	
Todos ou quase todos os fins-de-semana						
Em fins-de-semana prolongados						
Regularmente em alguns dias da semana no mês						
Fins-de-semana só na época de Verão						
Férias de Verão						
Estadia até 3 meses (com ou sem interrupções)						
Estadia entre 3 e 6 meses (com ou s/ interrupções)						
Estadia> 6 meses (com ou sem interrupções)						

8. Com que frequência, **na sua freguesia**, os proprietários de segundas residências **passaram a ser residentes permanentes**, de acordo com a sua proveniência? (**assinale com um X**)

Frequência	PRINCIPAL PROVENIÊNCIA DOS PROPRIETÁRIOS					Qualquer proveniência
	AML	AMP	Outra Região Portuguesa	Fora do país		
				Estrangeiro	Emigrantes portugueses	
Elevada						
Média alta						
Média						
Média baixa						
Baixa						

9. Na freguesia em que atua, qual a localização predominante e o tipo de segundas residências, de acordo com a proveniência dos proprietários? (assinale com um X)

Localização da Habitação		PRINCIPAL PROVENIÊNCIA DOS PROPRIETÁRIOS					
		AML	AMP	Outra Região Portuguesa	Fora do país		Qualquer proveniência
					Estrangeiro	Emigrantes portugueses	
Casa rústica isolada na área rural	Fora do aglomerado						
	Dentro de aglomerado						
Moradias em banda ou geminadas na área rural	Fora do aglomerado						
	Dentro de aglomerado						
Em condomínios fechados rurais	Fora do aglomerado						
	Dentro de aglomerado						
Apartamentos em edifícios urbanos							
Moradias urbanas							
Em condomínios fechados urbanos							
Em resorts							
Outros casos, quais?							

10. Na freguesia em que atua, qual o tipo de construção da habitação predominante, de acordo com a proveniência dos proprietários de segundas residências? (assinale com um X)

Tipo de construção da habitação	PROVENIÊNCIA DOS PROPRIETÁRIOS					
	AML	AMP	Outra Região Portuguesa	Fora do país		Qualquer proveniência
				Estrangeiro	Emigrantes portugueses	
Casa rústica antiga recuperada						
Casa rústica de construção recente (menos de 10 anos)						
Moradia urbana de construção antiga (\geq 10 anos)						
Moradia urbana recuperada						
Moradia urbana de construção recente (menos de 10 anos)						
Apartamento em edifício recente (menos de 10 anos)						
Apartamento em edifício de construção antiga (\geq 10 anos)						

11. Na freguesia em que atua, qual o tipo de família predominante que habita as segundas residências? (assinale com um X)

Tipo de Família	PROVENIÊNCIA DOS PROPRIETÁRIOS					
	AML	AMP	Outra Região Portuguesa	Estrangeiro	Emigrantes portugueses	Qualquer proveniência
Pessoa só (idosa / $>$ 65 anos)						
Pessoa só (não idosa / $<$ 65 anos)						
Casal de idosos sós ($>$ 65 anos, pelo menos um deles)						
Casal idoso ($>$ 65 anos, pelo menos um deles) c/ filhos e/ou netos						
Casal não idoso sós						
Casal não idoso com filhos crianças ($<$ 12 anos)						
Casal não idoso com filhos jovens (\geq 12 anos)						
Famílias alargadas						
Famílias monoparentais						

12. Quantas segundas residências estima haver na freguesia em que atua (assinale com um X)

< 500 ☐ De 500 a 1000 ☐ De 1000 a 2000 ☐ 2000 a 3000 ☐ 3000 a 4000 ☐ > 4000 ☐ Não sabe ☐

13. Como avalia a relação estabelecida entre os proprietários de segundas residências e a comunidade local, nos seguintes domínios: (assinale com um X)

	Frequência de relação aquando da estadia				
	Nunca	Raramente	Ocasionalmente	Frequentemente	Sempre
Junta de Freguesia					
Câmara Municipal					
Banco					
CTT					
Clube/Associação local desportiva					
Clube/Associação local cultural					
Clube/Associação local de acção cívica					
IPSS (lares de idosos e outros)					
Escola local					
Comunicação social local					
Cooperativa agrícola					
Associação empresarial					
Igreja ou Associação religiosa					
Participação em eventos (festas, feiras, romarias, procissões, etc.)					
Participação em reclamações / protestos locais					
Participação em actividades locais de voluntariado					
Bar noturno					
Restaurante					
Grande superfície comercial					
Comércio tradicional					
Cabeleireiro					
Lavandaria					
Ginásio					
Campo de golfe					
Campo de ténis					
Centro cultural					

Biblioteca					
Centro de saúde					
Outro(s). Quais?					
Comentários:					

Acompanha a comunicação social local/regional?					
	Nunca	Raramente	Ocasionalmente	Frequentemente	Sempre
Imprensa escrita					
Rádio					
Websites					
Outro? Qual?					
Comentários:					

Relação de proximidade com os seguintes residentes locais						
	Não há relação	Relação formal e distante				Relação de amizade
Residentes locais		1	2	3	4	5
Activistas ²						
Artesãos						
Artistas						
Comerciantes						
Empresários						
Padre						
Políticos locais (JF)						
Produtores agrícolas						
Vizinhos						
Outro, quem?						
Observações:						

Relações interpessoais com outros 2.ºs residentes		
Tem conhecimento da existência de alguma(s) associação(ões) de segundos residentes	Não	
	Sim	
Se sim, qual e onde?		
Participa nas suas actividades?	Não	
	Sim	

² Pessoa que tem iniciativa para mobilizar a população, dirigentes associativos ou não.
Expansão das Segundas Residências e Desenvolvimento Local: o Caso do Concelho de Lagos
INQUÉRITO DE OPINIÃO

14. Dê-nos a sua opinião sobre quais são as principais causas da expansão das segundas residências no concelho de Lagos.

- 1 - _____
2 - _____
3 - _____

15. Tendo em conta cada um dos quatro conjuntos de elementos identitários do território a seguir apresentados³, com exemplos do que pode ser incluído em cada um deles, dê-nos a sua opinião sobre o carácter dos impactes mais significativos das segundas residências na freguesia em que atua (assinale com um X).

Elementos Identitários	IMPACTES DAS SEGUNDAS RESIDÊNCIAS											
	Em áreas rurais				Em áreas urbanas				Em resorts ou condomínios fechados			
	Positivo (melhora)	Negativo (Piora)	Neutro	NS / NR	Positivo (melhora)	Negativo (Piora)	Neutro	NS / NR	Positivo (melhora)	Negativo (Piora)	Neutro	NS / NR
AMBIENTE NATURAL												
ECONOMIA												
SOCIEDADE												
CULTURA												

16. Dê exemplos de 1 impacte negativo e 1 positivo que já resultam da expansão de segundas residências, na freguesia em que atua, enquadradas ou não em empreendimentos exclusivamente destinados a esse fim.

AMBIENTE NATURAL

Exemplo de efeito positivo: _____

Exemplo de efeito negativo: _____

SOCIEDADE

Exemplo de efeito positivo: _____

³ No **AMBIENTE NATURAL** incluímos, entre outras, problemáticas relacionadas com: a) Utilização de infra-estruturas de saneamento; b) Proteção de espécies animais; c) Proteção da flora; d) Consumo de água; e) Consumo de eletricidade; f) Tratamento de águas residuais; g) Recolha e tratamento de resíduos.

Na **ECONOMIA** incluímos, entre outras, problemáticas relacionadas com: a) Criação de emprego; d) Gestão urbanística; e) Utilização de equipamentos; f) Utilização de serviços de saúde; g) Infra-estruturas rodoviárias; h) Comércio local; i) Produtos do artesanato local; j) Recuperação de habitações; k) Qualidade de vida; l) Procura turística; m) Consumo de produtos locais; n) Atividade agrícola; o) Despesas da Câmara; p) Receitas da Câmara.

Na **SOCIEDADE** incluímos, entre outras, problemáticas relacionadas com: a) Relações de vizinhança; b) Participação dos cidadãos na vida pública; c) Civismo; d) Vida social; e) Oferta de serviços públicos; f) Oferta de serviços de diversão e entretenimento; g) Interação com os residentes permanentes; h) Segurança; i) Criminalidade; j) Rejuvenescimento da população; k) Envelhecimento da população.

Na **CULTURA** incluímos, entre outras, problemáticas relacionadas com: a) Identidade local; b) Vida dos centros históricos; c) Estilo arquitetónico; d) Recuperação do património; e) Introdução de inovações; f) Manutenção da paisagem rural; g) Manutenção da paisagem urbana; h) Ambiente urbano; i) Estilo de jardins; j) Oferta de serviços culturais; k) Eventos culturais e recreativos; l) Beleza da paisagem urbana; m) Beleza da paisagem rural.

Exemplo de efeito negativo: _____

ECONOMIA

Exemplo de efeito positivo: _____

Exemplo de efeito negativo: _____

CULTURA

Exemplo de efeito positivo: _____

Exemplo de efeito negativo: _____

17. Participou / a instituição em que trabalha foi convidada a participar na elaboração do **Plano Estratégico de Lagos?**

Sim ☐

Não ☐

|

18. No Plano Estratégico de Lagos, a economia residencial é descrita como uma vocação do concelho e como um fator de promoção da iniciativa privada local (pois pode contribuir para o desenvolvimento de outras atividades de apoio). **Qual a sua opinião sobre esta perspetiva das segundas residências.**

19. Tem algum comentário que considera útil para investigação?

MUITO OBRIGADA PELA SUA COLABORAÇÃO.